

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0282-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

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

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-0741-RIM)**

**CATASTRAL**

**VOTO 0357-2022**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas con veinticinco minutos del veintiséis de agosto 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 09:00 horas del 12 de mayo de 2022.

**Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** El presente procedimiento administrativo inició a instancia de la Licenciada Sara Aragón Jara, jefa del Área de Bienes Adjudicados del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cédula jurídica número 4-000-042152 (ver folios 01 a 03 del expediente principal) e investigó acerca de la sobreposición total que existe entre las fincas inscritas en la provincia de Alajuela matrículas 287727 y 401625 y sus planos catastrados asociados número: A-183262-1994 y A-842897-2003, respectivamente.

Lo anterior de acuerdo con el Informe Técnico aportado por la gestionante y elaborado por

---

el Ingeniero Martín Molina Loaiza de la empresa Consultopo Ingeniería Sociedad Anónima (ver folios 09 a 24 del expediente principal) y del Informe Técnico realizado y suscrito por el Ingeniero Roberto Segura González funcionario del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario según Oficio DRI-CTE-03-0482-2021 (ver folios 37 a 44 del expediente principal).

En virtud de la inconsistencia indicada, cumpliéndose el debido proceso, el Registro Inmobiliario por medio de la resolución de las 09:00 horas del 12 de mayo de 2022, ordenó inmovilizar, una vez firme dicha resolución, las fincas inscritas en la provincia de Alajuela matrículas 287727 y 401625 y sus planos catastrados asociados número: A-183262-1994 y A-842897-2003 (ver folios 80 a 88 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 propietario registral de la finca de Alajuela matrícula 287727 (ver folios 26 del expediente principal), presenta escrito de apelación (ver folios 95 a 104 del expediente principal) contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario conforme a los siguientes agravios:

1. Advierte que el Registro de origen, no se dio a la tarea de realizar una visita de campo, sino que se basó en un estudio de escritorio, que, en el caso concreto, el reporte de mantenimiento realizado al efecto carece incuestionablemente de motivación y base técnica que permita comprobar de manera efectiva las inconsistencias citadas, no constando dentro del expediente un dictamen técnico que determine las inconsistencias que dieron origen a estas diligencias.
2. Por otra parte, considera el apelante que existe una inexactitud de origen registral, sin precisar en su escrito de apelación, ni en su escrito de apersonamiento que consta en el expediente principal, cuál es el instrumento público, las citas y el detalle de la inexactitud registral que interpela; solamente indica en sus agravios que "...se

inscribieron los documentos omitiendo las supuestas inexactitudes que a todas luces es un evidente “error registral”, error que debe ser resuelto por el Registro Inmobiliario (...) debiendo realizar el Registro Nacional las respectivas correcciones, así como establecer las responsabilidades administrativas y disciplinarias que pudiere corresponder; así como la indemnización que por concepto de daños y perjuicios se le pudiere causar a mi representado con ocasión de las Diligencias Administrativas de oficio que nos ocupa (...) mi representado fue inducido a error invencible toda vez que al momento de constituirse el crédito a su favor, no existía advertencia administrativa alguna...” .

Por lo anterior solicita se acoja en todos los extremos la apelación planteada; se deje sin efecto la resolución recurrida y se levante la inmovilización consignada y en su lugar se mantenga la advertencia administrativa o en su defecto la nota de aviso catastral sobre la finca de Alajuela matrícula 287727.

**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 de los informes técnicos que constan en el expediente principal, sean el aportado por el gestionante y elaborado por el Ingeniero Martín Molina Loaiza de la empresa Consultopo Ingeniería Sociedad Anónima (ver folios 09 a 24 del expediente principal); del Informe Técnico realizado y suscrito por el Ingeniero Roberto Segura González funcionario del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario según Oficio DRI-CTE-03-0482-2021 (ver folios 37 a 44 del expediente principal) y de los asientos registrales y catastrales que constan en el expediente de alza se demuestra lo siguiente:

- 1- Ambos informes técnicos mencionados en el párrafo anterior son claros y contundentes en cuanto a la sobreposición total de la finca de Alajuela matrícula

287727 con plano catastrado A-183262-1994 y de la finca de Alajuela matrícula 401625 plano catastrado A-842897-2003. En la figura 01 siguiente, se muestra el montaje elaborado por la empresa Consultopo S.A. y que consta a folio 13 del expediente principal:

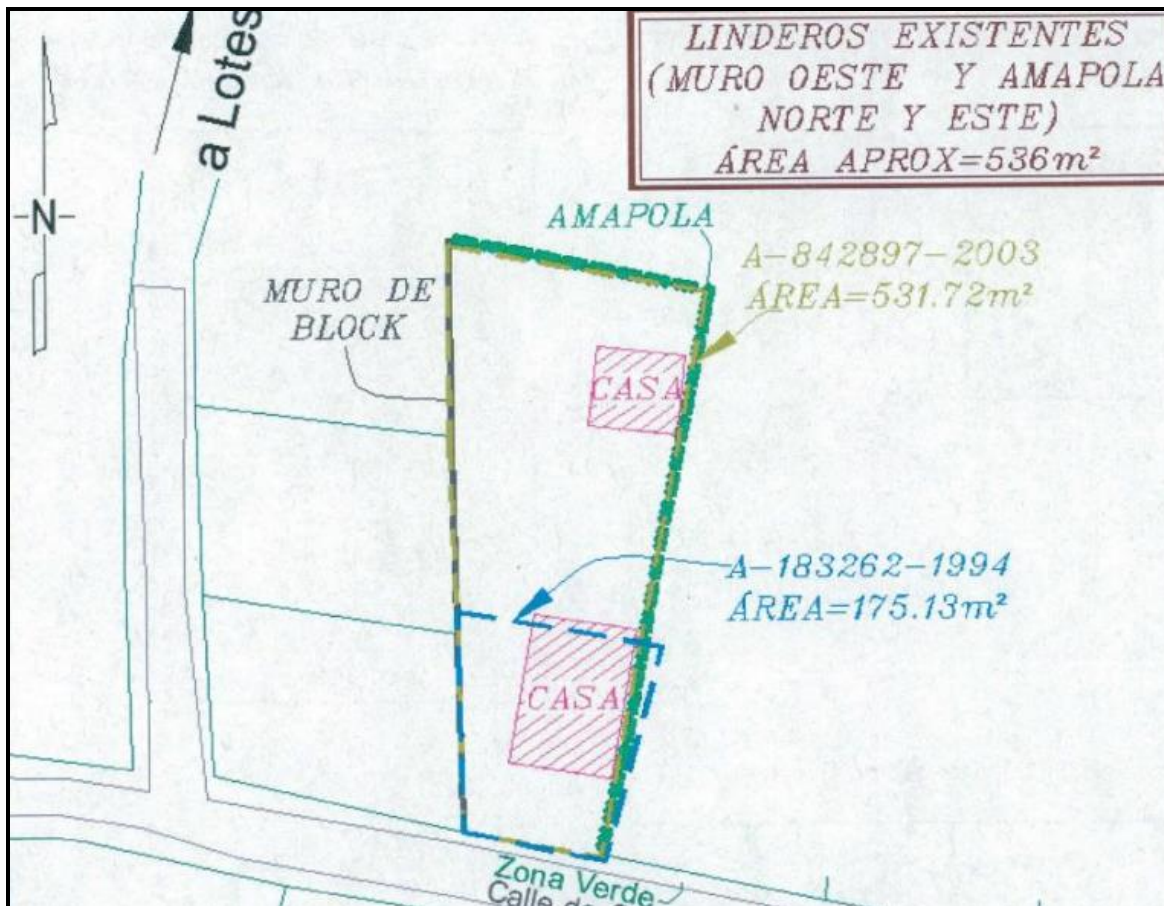


Figura 01

Montaje del plano A-842897-2003 (finca A-401625-000) y plano A-183262-1994 (finca A-287727-000)  
Elaborado por la empresa Consultopo S.A.

Asimismo, en la siguiente imagen se observa el montaje de planos elaborado por el Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario (ver folio 44 del expediente principal):



**Figura 02**

**Montaje de los planos A-0842897-2003 (finca A-401625-000) y A-0183262-1994 (finca A-287727-000)  
Elaborado por el Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario**

- 2- Ambos informes técnicos coinciden en que la inexactitud fue de origen extraregistrarial, ya que los instrumentos públicos presentados a la corriente registral e inscritos el día 14 de setiembre de 2004 al tomo 539, asiento 5826 (documento principal) y al tomo 533, asiento 6169 (documento adicional) fueron la causa por la que se originó el error aludido; toda vez que se estipuló la segregación de un lote parte de la finca de Alajuela 182949 por medio del plano A-842897-2003, siendo que lo correcto, conforme a las Notas Técnicas que constan en la imagen de dicho plano (ver folio 11 del expediente principal), era estipular la reunión de un lote parte de la finca de Alajuela matrícula 182949 con la totalidad de la finca de Alajuela 287727.
- 3- El plano catastrado A-842897-2003 indica en sus citas de registro que es para reunir la finca completa 287727 con parte de la 182949, no obstante, registralmente este

---

plano es utilizado únicamente para segregarse un lote proveniente de la finca 182949. (ver folio 42 del expediente principal).

- 4- La finca de Alajuela matrícula 401625 posee una inexactitud de origen extraregstral, toda vez que su antecedente registral difiere de su antecedente catastral conforme a lo comprobado en ambos Informes Técnicos citados

**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 procedimental, 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 extraregstral). 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 sobreposición total investigada entre la finca de Alajuela matrícula 287727, plano catastrado A-183262-1994 y la finca de Alajuela matrícula 401625, plano catastrado A-842897-2003; además de la discordancia entre el antecedente registral y catastral de la finca de Alajuela matrícula 401625, ordenó imponer la medida cautelar que consideró 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 los 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.

Es menester indicar, que, 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, cuyo criterio continuo vigente, 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 SOBREPOSICIÓN INVESTIGADA EN LAS FINCAS DE ALAJUELA MATRÍCULAS 287727 Y 401625.** El Licenciado Miguel Évila Salazar, en su condición conocida en autos, argumentó que “...no es de recibo el argumento que por el hecho de que el profesional en agrimensura tenga fe pública no puede cuestionarse la labor realizada, pues la obligación del registrador previa calificación de los documentos registrales y catastrales es analizar y revisar los antecedentes de cada documento previa inscripción...” (ver folio 100 del expediente principal) por lo que su representado, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal “...fue inducido a error invencible “error communis facit ius” toda vez que al momento de constituirse el crédito a su favor, no existía advertencia administrativa alguna en ese Registro, que refiriera algún tipo de problema registral relacionado con dicho inmueble, específicamente, con la supuesta sobreposición total de planos y de fincas...” (ver folio 102 del expediente principal)

Conforme lo expuesto, debe asentirse 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 esta 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 al Registro, sino que también prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan los instrumentos públicos presentados a la corriente registral, los que, para el caso que nos ocupa, se refiere específicamente a los testimonios de escritura bajo el Tomo 533, Asiento 5826 (documento principal) y Tomo 533, Asiento 6169 (documento adicional) y que motivaron el nacimiento a la vida jurídica de la finca de Alajuela matrícula 401625, toda vez que en los testimonios de escritura relacionados con dichas citas de presentación, equivocadamente se estipuló la segregación y venta de un lote parte de la finca de Alajuela matrícula 182949 de acuerdo con el plano catastrado número A-842897-2003 (ver folios 20 y 21 del expediente principal), en lugar de lo correcto que era la reunión de un lote proveniente de la finca de Alajuela matrícula 182949 con la finca completa de Alajuela matrícula 287727; **nótese que en dichos instrumentos públicos, el Notario Público da fe que ese plano catastrado "...se ajusta en un todo al lote descrito..."** (lo resaltado es propio) (ver folio 21 del expediente principal) conforme a la ilustración que a continuación se aprecia:

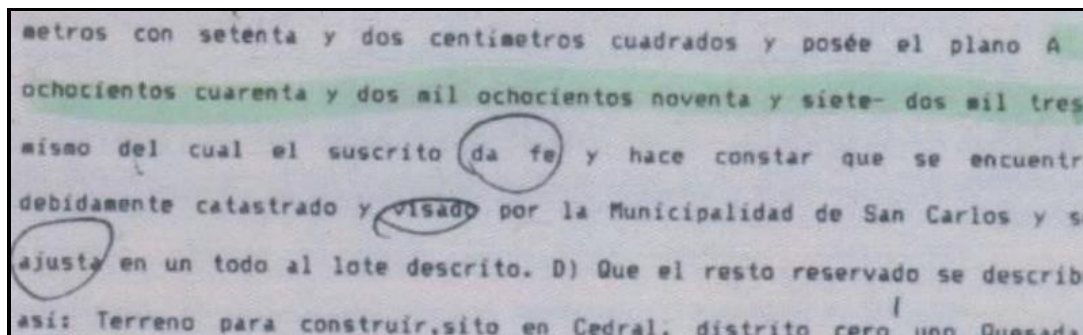


Figura 03

Epítome del testimonio de escritura presentado al tomo 539 asiento 5826  
y que motivó la inscripción de la finca de Alajuela matrícula 401625

En el caso examinado, el nacimiento a la vida jurídica de la finca de Alajuela matrícula 401625 posee una inexactitud de origen extraregistral porque, tal y como se ha mencionado, en su inscripción, se estipuló que el terreno descrito en el testimonio de escritura devenía

---

únicamente de la finca de Alajuela matrícula 182949, siendo que en realidad conforme al asiento catastral, el negocio jurídico debía ser la reunión de la totalidad de la finca de Alajuela matrícula 287727 con un lote de la finca de Alajuela matrícula 182949, lo cual ha quedado demostrado y acreditado en ambos informes técnicos supra indicados y que el Notario Público omitió indicarlo de esa manera.

Por tal motivo, se hace notar nuevamente que el principio de fe pública registral establece una presunción “*iuris tantum*” que los asientos registrales publicitados son exactos, completos y perfectos; pero que como toda presunción legal, esta siempre admitirá la prueba en contrario. En el presente procedimiento administrativo, se demostró la inexactitud de origen extraregstral que motivó la génesis de la finca de Alajuela matrícula 401625 y que originó la sobreposición total de la finca de Alajuela matrícula 287727 con respecto a la finca de Alajuela matrícula 401625.

Por lo afirmado, no puede consentir este Tribunal que tal inexactitud de origen extraregstral sea considerada 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 los testimonios de escritura que permitieron el nacimiento a la vida jurídica de la finca de Alajuela matrícula 401625 -13 de setiembre de 2005 - 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, siendo que además el funcionario registral adolecía de las herramientas y sistemas de software para lograr determinar la incompatibilidad entre los antecedentes registrales y catastrales.

La inexactitud extraregstral comprobada y que se aprecia en los instrumentos públicos que dieron origen al nacimiento de la finca de Alajuela matrícula 401625, influye directamente

---

en la sobreposición aludida en este procedimiento y obedece a la falta de control del titular registral de la finca de Alajuela 182949 y del adquirente del lote segregado; sin excluir de tal responsabilidad al Notario Público quien no observó las notas técnicas insertas por el profesional de agrimensura en el plano catastrado asociado y sin guardar el debido cuidado, dio fe que la descripción del lote segregado en el instrumento público citado se ajustaba en “un todo” al plano catastrado asociado número A-842897-2003, cuando en realidad así no era. (ver figura 03 anterior).

Tampoco puede asentir este Tribunal, la pretensión del apelante en el sentido que la sobreposición total comprobada sea responsabilidad de la Administración Registral, toda vez que se ha demostrado que esta obedece a la inexactitud extraregstral que se observa en la inscripción de la finca de Alajuela 401625; nótese que en el expediente de origen, precisamente en el informe técnico confeccionado por la empresa Consultopo S.A. y aportado por el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, se demostró que la visita de campo y “la realización de estudios registrales” logró determinar no solo la sobreposición total aludida, sino también que la finca de Alajuela matrícula 287727 debió haberse cerrado en virtud de la reunión que el Ingeniero describió en las Notas Técnicas insertas en el plano catastrado relacionado número A-842897-2003 (ver dicho informe técnico, precisamente en folios 11 y 15 del expediente principal)

Por otra parte, en cuanto al argumento del apelante, en el sentido que su representado, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, “fue inducido a error invencible”, dicho agravio no puede ser aceptado por este Tribunal, ya que la publicidad registral no se limita a la 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, los antecedentes catastrales y colindantes (linderos), entre otros, en este sentido debe atenderse

---

lo estipulado por el artículo 66 del Reglamento del Registro Público N° 26771-j 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)

En el mismo orden de ideas, de acuerdo con los agravios del apelante en cuanto a la existencia de una inexactitud de origen registral, cabe advertir que, ni en el legajo de apelación, ni en el escrito de apersonamiento del representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal consta que el promovente haya indicado las citas de inscripción (tomo y asiento) del instrumento público donde se gestó el supuesto error registral; tampoco constan las fundamentaciones que expliquen cuál es el error registral denunciado, solamente el apelante expresa en el acápite sexto de su escrito de apelación, lo siguiente: “...Como puede evidenciarse de la norma citada, los errores involuntarios cometidos por los registradores a la hora de calificar e inscribir los documentos son causa de inexactitud registral, evidenciándose claramente en el caso que nos ocupa, ya que todas las fincas involucradas en las presentes diligencias administrativas, han tenido varios propietarios y movimientos registrales en el transcurso del tiempo, por lo que tanto la información registral como catastral ha tenido que ser verificada y calificada en varias ocasiones por los registradores encargados de calificar los documentos catastrales y notariales...” (ver folio 101 y 102 del expediente principal).

En tal sentido conviene advertir al gestionante que el momento procesal oportuno para ampliar la investigación de una causa al estudio de una posible inexactitud de origen registral, es cuando no se ha dictado la resolución final en la Gestión Administrativa, precisamente en su escrito de apersonamiento o en la contestación a la audiencia conferida, toda vez que el Registro Inmobiliario podrá investigar y ampliar la investigación conforme a lo denunciado

---

y en cuyo caso podrá ampliar las audiencias conferidas a las posibles nuevas partes procesales que así se determinen en ese procedimiento administrativo.

No obstante lo anterior, al verificar los asientos registrales y catastrales asociados a la patología examinada, este Tribunal difiere de lo manifestado por el apelante, no solo porque, como se reitera, el escrito de apelación carece de precisión y pormenorización, en cuanto al instrumento público inscrito que posee la inexactitud, sino también porque al observar los movimientos históricos de la finca de Alajuela 287727, aportados por el mismo representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (ver folios 7 y 8 del expediente principal), se desprende que existen dos documentos de interés para el gestionante, sean la inscripción de un gravamen hipotecario al Tomo 2014, Asiento 155409 y la protocolización de piezas del proceso de ejecución hipotecaria a favor del Banco con citas, Tomo 2017, Asiento 174203, resultando que el Registrador al inscribir tales documentos y al confrontar los antecedentes registrales y catastrales de la finca de Alajuela matrícula 287727 se percata que dichos antecedentes se encuentran compatibles entre si, toda vez que el antecedente registral como el catastral indican que el predio proviene de la finca de Alajuela matrícula 182949.

En atención al agravio del apelante referido a la falta de una visita de campo de parte de un Ingeniero del Departamento Técnico Catastral, a fin de comprobar la existencia de la sobreposición total determinada en autos, este Tribunal considera que los dos informes técnicos aportados, aunado a los documentos donde constan los asientos registrales y catastrales, constituyen prueba suficiente para motivar y sustanciar la resolución final de la presente gestión administrativa, además, note el apelante que la visita de campo que evoca en su escrito de apelación fue realizada por el Ingeniero Martín Molina Loaiza de la empresa Consultopo Ingeniería Sociedad Anónima por encomienda del mismo Banco Popular y de Desarrollo Comunal y de lo cual da fe en dicho informe el Ingeniero Molina Loaiza, quien hace constar no solo de su visita al campo, sino que aporta insumos fotográficos del inmueble precitado dando fe de su estudio. (ver folios 09 a 25 del expediente principal)



---

Por lo anterior, este agravio no requiere un mayor análisis de parte de este Tribunal, ratificándose que la prueba aportada en la sumaria sustancia debidamente la resolución de fondo dictada por el Registro Inmobiliario.

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro de origen, ya que efectivamente se pudo comprobar la falta de compatibilidad entre los asientos catastrales y registrales de la finca de Alajuela matrícula 401625, que originó la sobreposición total de las fincas de Alajuela matrículas 287727 y 401625 y la de sus planos catastrados asociados números A-183262-1994 y A-842897-2003, respectivamente.

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 como se ha reiterado y comprobado los informes técnicos que constan en el expediente principal, la sobreposición total entre las fincas de Alajuela 287727 y 401625 surge en virtud de la inexactitud extraregstral del instrumento público que permite el nacimiento a la vida jurídica de la finca 401625, ello por cuanto ninguno de los comparecientes de aquel instrumento público y tampoco el Notario Público atendieron las notas técnicas que constan en la imagen del plano catastrado A-842897-2003 asociado al nacimiento de la finca de Alajuela matrícula 401625; toda vez que si estas se hubieran atendido y por tanto se hubiera estipulado la reunión de fincas que el topógrafo advirtió en su plano catastrado, la finca de Alajuela matrícula 287727 se hubiera cerrado por reunión y la sobreposición total analizada en este procedimiento no existiría; conclusión que también determinó el Ingeniero Martín Molina Loaiza de la empresa Consultopo Ingeniería Sociedad Anónima en su Informe aportado.

Se estima que para resolver esta situación y sanear la publicidad de cada una de las fincas citadas, los propietarios registrales deberán otorgar los instrumentos públicos y 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 catastral respectivo para efectos de publicidad, mientras se tramita el procedimiento administrativo, la cual prevalecerá mientras este no concluya.

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 parcelaria investigada en el presente procedimiento de Gestión Administrativa, sea la sobreposición total de las fincas de Alajuela matrículas 287727 y 401625 y sus planos catastrados asociados números A-183262-1994 y A-842897-2003; además de haberse demostrado debidamente la incompatibilidad de los antecedentes registrales y catastrales de la finca de Alajuela matrícula 401625; este Tribunal considera justificada la medida cautelar de inmovilización ordenada en autos, por lo que se deniega la solicitud del apelante para levantar dicha medida cautelar. Se advierte que en el presente procedimiento no procede la consignación de una medida cautelar menos gravosa como el Aviso Catastral, según lo solicitado, toda vez que existe una inexactitud de origen extraregistral en la finca de Alajuela 401625, además de la sobreposición total antes expuesta; se deniega la pretensión del apelante para 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 09:00 horas del 12 de mayo de 2022, 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 09:00 horas del 12 de mayo de 2022, 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

dcg/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## **DESCRIPTORES**

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