
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2022-0473-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2020-510-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0568-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cincuenta y un minutos del dieciséis de diciembre del dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **MIGUEL ÉVILA SALAZAR**, mayor, abogado, cédula de residencia 159100237315 en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, cédula jurídica 4-000-042152, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:30 horas del 26 de setiembre del 2022.

Redacta la juez Guadalupe Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician oficiosamente en virtud de reporte de mantenimiento presentado por el departamento técnico-catastral de la Subdirección catastral que informa de la sobreposición total o doble titulación de las fincas de la provincia de Cartago, matrículas 172502 y 216599, ambas están en zona catastrada y la segunda soporta hipoteca a favor del Banco Popular por la suma de seis millones de colones.

Según el informe técnico catastral realizado por la profesional Yenory Jara Vásquez, existe una sobreposición total de las fincas indicadas, ya que ambas ocupan un mismo espacio físico.

Según resolución de las 13:30 horas del 26 de setiembre del 2022, el Registro Inmobiliario, resolvió, una vez que quede en firme la resolución, inmovilizar las fincas y sus respectivos planos.

Ante ello, el representante del Banco Popular y de Desarrollo Comunal apela lo dispuesto por el Registro de origen y expresa como agravios lo siguiente: Indica que la inconsistencia existente, debió ser detectado por el registrador del área registral catastral respectiva, pues, la función del funcionario registral (Registrador) trasciende mucho más allá de la simple inscripción de las escrituras y planos, por lo cual, tiene la obligación de verificar que lo que plasma el notario y el agrimensor en el documento sea cierto y no esté fundado en algún tipo de error, sea registral, catastral o de digitación al momento de transcribir la información en el testimonio de escritura, razón por la cual, el registrador tiene la obligación de verificar los datos incluidos en la escritura.

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.

Resulta injusto que su representada deba soportar un largo y tedioso proceso judicial para que se dirima el conflicto existente sobre las fincas involucradas, por lo que, no deberá sufrir ningún daño o perjuicio, ya que es claro que la actuación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en todo momento ha sido de buena fe, diligente y congruente con su condición de entidad financiera y amparado al principio de publicidad registral.

Indica que su representada fue inducida al error ya que al momento de constituirse el crédito a su favor, no existía advertencia administrativa alguna, la que fue anotada con posterioridad, toda vez que, para el momento del otorgamiento del crédito, dicha finca no contenía ningún tipo de problema registral-catastral, es por ello que, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en su calidad de acreedor hipotecario aceptó como garantía del crédito otorgado en primer grado, una propiedad debidamente inscrita, consintiendo la persona física que

aparecía como dueña registral del inmueble y quien ejercía la plenitud de sus derechos como propietario, sin restricción alguna, por lo tanto, la ley deberá proteger sus intereses.

Solicita se acoja el recurso de apelación y se levante la inmovilización que pesa sobre la finca de la provincia de Cartago, matrícula 216599.

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.

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para la resolución del presente proceso.

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. Se ha demostrado que las fincas de la provincia de Cartago matrículas: 172502, con el plano C-0538472-1999 y 216599 con el plano C-1171547-2007 presentan una sobreposición total, según se desprende del informe técnico elaborado por el departamento catastral- técnico de la Subdirección catastral, tal como se visualiza en la siguiente imagen, en donde ambos inmuebles están totalmente traslapados:



Bajo este contexto no es posible para el Tribunal resolver en forma diferente a lo indicado por el Registro de origen, ya que efectivamente se puede constatar, con base en ese montaje, concretamente de los planos C-0538472-1999 y C-1171547-2007 que corresponden a las fincas en discusión, que en el presente caso se presenta un traslape entre estas imposible de sanear en vía administrativa.

Es importante destacar 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 un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, 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 y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extraregistral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.

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 inmovilizar las fincas citadas. 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...

La Sala Constitucional con respecto al acto administrativo de inmovilización de propiedades ha indicado:

El acto administrativo mediante el cual el Registro Nacional inmoviliza una determinada propiedad forma parte de sus potestades administrativas y, en sí mismo, no constituye violación al derecho de propiedad. Ahora bien, si en este caso dichas potestades se ejercieron en forma contraria a lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, ello es un asunto de legalidad ordinaria relativo a la validez del mencionado acto cuyo conocimiento corresponde a la jurisdicción común, una vez agotada la vía administrativa correspondiente. En consecuencia, el recurso resulta inadmisibles por carecer de fundamento y así debe declararse. (Sala Constitucional, Resolución N°

02961 – 1997, del 28 de mayo del 1997)

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó comprobado con el informe técnico realizado por el Registro, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas de la provincia de Cartago matrículas 172502 y 216599 en virtud de que se evidencia un traslape entre los planos correspondientes a dichos predios.

Lo anterior imposibilita a la Administración Registral, poder resolver esta situación, ya que para ello se debe rectificar la información de uno de los planos con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. Recordemos que a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito. Si bien el Banco Popular adquirió al amparo de la publicidad registral, existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por la parte interesada mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa da dos opciones para que el interesado subsane los errores en la publicidad registral, al efecto véase el artículo 474 del Código Civil.

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por el interesado, ya que lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral. Recordemos que la seguridad jurídica 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 lo siguiente: “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...” y, 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 para el caso que nos ocupa y conforme a la situación expuesta, la administración registral no es la competente para resolver este conflicto.

Mientras que ello se resuelve, 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 que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la Administración Registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, una orden 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.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil citado, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral terceros involucrados, al disponer lo siguiente: “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”, de lo que se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo, o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro.

De lo anterior se colige que el Banco Popular cuenta con otros medios para garantizar su derecho, sea tanto en la sede jurisdiccional o subsanando la inexactitud de común acuerdo con las demás partes, en la vía administrativa, por lo que no puede indicar que las medidas tomadas para resguardar la seguridad jurídica registral y la publicidad registral le causen indefensión.

En el presente caso no existe un elemento técnico que desvirtúe los planos utilizados para realizar el análisis catastral. Tampoco existe responsabilidad del registrador, ya que el

análisis realizado por este se circunscribió a la escritura de hipoteca presentada, que corresponde a un instrumento público, otorgado ante un notario público, cuyas manifestaciones están cubiertas de fe pública, tal como lo establece el artículo 31 del Código Notarial, que ordena como sigue:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

Igualmente, en relación con la fe pública notarial la doctrina ha precisado:

El Estado costarricense le ha delegado al notario público esta dación de fe, que hace que lo otorgado ante este profesional sea considerado cierto. Esta dación de certeza da seguridad jurídica en el tanto, que aquello que fue rogado al notario y que cumplió con las diversas etapas del procedimiento notarial, en cuanto a la asesoría, legitimación y autenticidad, es válido y eficaz.

De este modo, el Estado juega un papel fundamental en lo que respecta a la fe pública, al punto que la doctrina reconoce que la fe pública es un atributo que el Estado ha delegado, con el fin de dar seguridad y certeza a sus propios actos jurídicos que se realizan entre particulares, o entre estos y la administración. Por ello, la fe pública encuentra su campo de acción no solo en los actos del poder público, sino en el ámbito privado.

Conforme a lo anterior, se puede indicar que la fe pública implica seguridad, ya que constituye una garantía, de que los hechos o actos jurídicos que se realizan bajo su amparo tienen un efecto de verdad. (Guadalupe Ortíz Mora (2016). *Derecho Registral*

Patrimonial. Costa Rica, San José: Editorial Jurídica Continental, p. 432)

Asimismo, los informes técnicos catastrales, los planos y la información gráfica y matemática que consta en ellos se encuentran protegidos por el principio de la fe pública que ostenta el profesional que las ha ejecutado y autorizado, sea el topógrafo o el profesional en agrimensura. De tal modo que tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas.

Al respecto la Ley 4294 para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, en su artículo 12 dispone que “las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”

En el mismo sentido, el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional estipula:

Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura.

Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.

De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, y habiendo terceros involucrados que podrían afectarse, esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de las actuaciones de

quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, en virtud de que se evidencia un traslape total entre los planos y sus respectivas fincas, no queda más que confirmar la resolución recurrida venida en alzada, dejando claro al apelante que la hipoteca se mantiene anotada, sin ninguna afectación.

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**, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:30 horas del 26 de setiembre del 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**, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:30 horas del 26 de setiembre del 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 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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: 13/02/2023 01:45 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 13/02/2023 01:48 PM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 13/02/2023 02:41 PM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 13/02/2023 12:38 PM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 13/02/2023 12:01 PM

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

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