



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0104-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-710-
RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0460-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta y cuatro minutos del dos de octubre de dos mil veinticinco.

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 contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:23 horas del 6 de febrero de 2025.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa inicia de oficio, ya que se detectó que al inscribir el



documento 2019-431946 se canceló en forma errónea la hipoteca de primer grado 2014-322030-001-0003-001 que pesaba sobre la finca de Alajuela 395608; y habiéndose solicitado la corrección mediante el caso de reconstrucción 123338, se determinó que no era procedente, ya que posteriormente se inscribió en el asiento registral el documento de compraventa 2023-79755 y de hipoteca 2023-392461, existiendo entonces una posible afectación a terceros.

Habiéndose ordenado la apertura del expediente, la consignación de una nota de advertencia sobre la finca afectada, y la notificación a los interesados, solamente se apersonó la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 14:23 horas del 6 de febrero de 2025, resolvió inmovilizar la finca de Alajuela 395608, manteniendo la citada medida cautelar hasta que una autoridad judicial competente lo ordene o las partes interesadas subsanen la inexactitud por medio de un instrumento público que deberá ser sometido al marco de calificación registral.

Inconforme con lo resuelto, la representación del Banco Popular y de Desarrollo Comunal lo apeló, y expresa como agravios:

1. La cancelación de la hipoteca de primer grado causa un perjuicio a su representada, donde media la responsabilidad objetiva por parte del Estado.
2. La responsabilidad es del registrador, y no puede ser trasladada al Banco.



3. Es el Registro el obligado a sanear el error y no su representada.
4. El argumento de la resolución es vago y sin fundamento legal.
5. Solicita que el Registro subsane el error cometido.

SEGUNDO: HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. 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. El procedimiento registral está basado en una serie de principios jurídicos que permiten sentar las bases de la fe pública registral, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico de que se trate, estableciendo la presunción de que es exacto, completo y concordante con la realidad física.

Pero, a pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e



inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregistral). Por esa razón y dentro de la normativa de índole registral, se encuentra el Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 44647-MJP (en adelante Reglamento), que contiene en su título cuarto diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias, dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Asimismo, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales, siempre es necesario dar un aviso a los terceros interesados publicitando medidas cautelares administrativas, como la de inmovilización aplicada en el caso bajo estudio, dado que la sede administrativa carece de facultades para corregir de oficio este tipo de inconsistencias cuando haya afectación a terceros, artículo 474 del Código Civil.

Si bien el apelante manifiesta estar de acuerdo con la inmovilización decretada, no está de acuerdo con que la corrección deba realizarse o por consuno de partes o por resolución judicial, y considera que debe ser la Administración Registral la que, por sí misma, corrija la inconsistencia detectada en la publicidad registral.

La inmovilización se conceptúa en el párrafo primero del artículo 256 del Reglamento:

Medida cautelar que se consigna en los asientos catastrales y/o registrales, cuando al finalizar el procedimiento de gestión administrativa no se pueda realizar la corrección de las



inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, por oposición de las personas interesadas o afectadas, o cuando la rectificación eventualmente causare algún perjuicio a terceras personas que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral inmobiliaria.

En el presente asunto, si bien la inconsistencia en la publicidad registral se origina por un error cometido en el proceso de calificación e inscripción de documentos, es el propio titular de la propiedad en cuestión quien, con su actuar antijurídico, impide a la Administración Registral el poder corregir por sí misma la inconsistencia detectada, ya que, a sabiendas de que su propiedad se encontraba afectada por una hipoteca, utiliza el error para vender e hipotecar, involucrando a terceros.

Es un principio jurídico, de aplicación al caso bajo estudio, que el error no crea derecho: el titular, se aprovechó del error cometido para disponer antijurídicamente de bienes, además utiliza la publicidad registral para dar apariencia de buen derecho a sus actos.

Entonces, por un acto de parte, un error que pudo haber sido subsanado en el Proceso de Reconstrucción del Registro Inmobiliario se tornó en una situación que involucra a terceros, y por lo tanto imposible de subsanar por impedimento legal, artículo 474 del Código Civil:

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.

Sobre el tercero de buena fe la Sala Primera de la Corte en la resolución N°37 -1994, dictada a las 9:45 horas del 27 de mayo de 1994 indicó:

Sabido es, de conformidad con los principios informadores del derecho registral, que la buena fe del tercero se erige como requisito esencial para su protección. Tal idea (buena fe), dentro del contexto de comentario, extraña una connotación especial. En primer término –de ahí arranca su particularidad–, supone la existencia de una **inexactitud registral**, sea, la disconformidad o infidelidad de los datos emanados del Registro, con respecto a la realidad jurídica. Pues bien, **la buena fe del tercero estriba en el desconocimiento de esa inexactitud o disparidad**. En sentido positivo –hablando ya no de desconocimiento o ignorancia– podría enunciarse como el estado psicológico de quien confía en el Registro. En virtud de ello, no sabiendo que la información registral es diferente a la realidad jurídica, actúa conforme a dicha información. Aquí podría citarse a guisa de ejemplo, el fenómeno representado por la adquisición a non domino. A saber, un tercero adquiere un inmueble de quien aparece como dueño en el Registro, ignorando que éste, poco tiempo antes, había vendido ese bien a otra persona. En este caso se protege al tercero en tanto adquiere de buena fe, sea, desconociendo la inexactitud del Registro. La contratación respectiva se realiza en función de un dato asistido de fe pública registral, pero divergente de la realidad jurídica extrarregistral. De acuerdo con



ésta, la titularidad no corresponde al vendedor sino a otra persona, cuyo derecho real tendrá que ceder en obsequio a la seguridad jurídica, representada por la fe pública registral, quedando a su haber una acción de índole personal. Según se desprende de lo anterior, el tercero de buena fe lo es quien no teniendo noción, por sus antecedentes, de la situación jurídica extrarregistral, contrata con arreglo a los datos emanados del Registro. Ahora, esa convicción, basada en la confianza inspirada por el asiento registral, precisa tenerla el tercero, en el momento de la adquisición efectuada a través de la traditio del derecho real, a su esfera de poder. **Si surge prueba de que a la sazón conoció o conocía la inexactitud del Registro, se desvanece entonces el supuesto de la buena fe**, la cual siempre se presume, mientras no se demuestre lo contrario. (Lo destacado no es del original)

Lo anterior imposibilita a la Administración Registral poder resolver esta situación, ya que para ello se debe analizar quien posee el mejor derecho sobre la finca en cuestión, y a la Administración Registral le está vedado decidir sobre el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito.

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto por la sede judicial o por el acuerdo de interesados, ya que fue el propio titular quien, en su momento, involucró a terceros aprovechándose antijurídicamente de una inconsistencia en la publicidad 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:

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 Inmobiliario, a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien por medio de una medida cautelar, en este caso la inmovilización, pero este no es competente para resolver conflictos como el del caso bajo estudio.

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 por el BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, 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 14:23 horas del 6 de febrero de 2025, la que en este acto **se confirma**. 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.

Karen Quesada Bermúdez

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

lvc/KQB/ORS/CMC/GBM/NUB

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53