

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2017-0538-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

TIMBILIN S.A, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2016-899-RIM)

VOTO No 0130-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica a las once horas treinta minutos del veintiuno de febrero de dos mil dieciocho.

Recurso de Apelación presentado por el señor Francisco Fonseca Cabezas, mayor, entrenador, portador de la cédula de identidad 7-047-1308 vecino de San José en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **TIMBILIN S.A** cédula de persona jurídica 3-101-412161 domiciliada en Moravia La Trinidad, Urbanización Las Rosas del abastecedor Las Rosas cien metros norte y cien oeste, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 01 de setiembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario 4 de agosto de 2016, el señor Francisco Fonseca Cabezas, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **TIMBILIN S.A** titular registral de la fincas de la provincia de San José 268750-000 con el plano catastrado SJ-30042-1977 indica lo siguiente:

1) Que por razones que desconoce se han confeccionado sobre su propiedad debidamente inscrita los planos **SJ-725995-2001** y **SJ 711527-2001**.

2) Que también se incluyeron planos catastrados de otras fincas inscritas, unos con título

registral y otros con derecho de posesión.

3) Que en los planos SJ-725995-2001 y SJ 711527-2001 en el apartado donde dice “propiedades de cedn” se omite indicar el nombre de los propietarios registrales de la sección de Bienes Inmuebles y el nombre de los poseedores o propietarios en la Sección de Catastro, solo se observa la leyenda que dice “ver nota”.

4) Que con independencia de la razón por la cual se confeccionaron los planos SJ-725995-2001 y SJ 711527-2001, que se superponen, con la finca de su propiedad, dichos planos anteriores no han generado título inscrito en la sección de Bienes Inmuebles del Registro Nacional.

5) Que aún con las inconsistencias y omisiones contrarias a la ley que dan cabida a la cancelación del asiento registral catastral de los planos SJ-725995-2001 y SJ 711527-2001 que conforme al artículo 71 inciso a) del Reglamento a la Ley se trata de una inscripción provisional y con duración de un año. Solicita se tenga cancelada de pleno derecho la inscripción de los planos SJ 725995-2001 y SJ 711527-2001.

SEGUNDO. Que mediante oficio DRI-04-0525-2017 de fecha 14 de junio de 2017, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario con ocasión de la denuncia formulada por el señor Francisco Fonseca Cabezas respecto a la sobreposición de los planos SJ 725995-2001 y SJ 711527-2001 remite al Departamento de Catastro Técnico un nuevo montaje análogo y digital y la conciliación jurídica a efecto de determinar si con la prueba aportada se cumple con las recomendaciones realizadas mediante la circular RIM-002-2014 y se determina la real existencia del traslape denunciado.(v.f.72)

TERCERO. Que mediante oficio DRI-CTE-02-0027-2017 de fecha 31 de julio de 2017, el Departamento Técnico Catastral concluye lo siguiente: “(...) 1. Al estudiar la zona donde se ubican los planos catastrados SJ 725995-2001 y SJ 711527-2001 y SJ30042 (objeto de consulta) correspondiente a la finca 1-268750, por lo que se procedió a realizar un montaje utilizando los planos anteriormente mencionados y el levantamiento del topógrafo. 2) Luego de realizar el montaje se determina que la ubicación del levantamiento del topógrafo realizando

*para la representación del plano SJ-30042-1997 y de la finca 1-268750, se determina una sobreposición con los planos SJ-725995-2001, SJ 711527-2001, dejando claro anteriormente que dichos planos no han sufrido efecto registral y presentan errores de cierre. 3. Los planos se encuentran dentro de la **Reserva Indígena Huetar de Zapatón.**”*

CUARTO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 15:00 horas del 01 de setiembre de 2017 resolvió lo siguiente: “... **I.- CAUTELAR** con una nota de **AVISO CATASTRAL** los planos catastrados **SJ-725995-2001, SJ 711527-2001**, por cuanto quedó técnicamente comprobado que los mismos traslapan terrenos de fincas inscritas y además contienen errores en sus derroteros que provocan errores de cierres lineales que conllevan a diferencias con respecto a lo indicado en los mismos asientos catastrales(...) **NOTIFÍQUESE...**”.

QUINTO. Inconforme con lo resuelto, el señor Francisco Fonseca Cabezas, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **TIMBILIN S.A**, interpone recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada y en razón de ello conoce este Tribunal.

SEXTO. 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 previa a las deliberaciones de ley.

Redacta el juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tienen por aceptados los hechos que como probados indica la resolución apelada en su considerando primero.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez realizada la investigación de mérito se determinó una situación anómala causada por el traslape de los planos catastrados SJ-725995-2001, SJ 711527-2001 que no han generado finca y el plano SJ 30042-1997 que describe la finca de la provincia de San José número 268750, por lo que existen contradicciones en los estados parcelarios. Indica el Registro que la ubicación geográfica se realiza conforme a la cartografía oficial, a través de sus coordenadas geográficas y detalles geográficos; y la misma tiene íntima relación con el concepto de localización geográfica término que se refiere a las líneas de propiedad de un inmueble o aquellos puntos identificables en la cartografía catastral y es a través de la ubicación geográfica que se puede identificar inequívocamente un terreno, por cuanto el profesional en agrimensura cuenta con la fe pública en cuanto al área, derrotero y ubicación, siendo que los asientos registrales publicitan la situación geográfica de un predio, en tanto los asientos catastrales publicitan tanto la situación como la ubicación geográfica, siendo este último elemento el que permite identificar de forma precisa esos inmuebles y llegar a concluir que en este caso existe una inexactitud en los planos catastrados SJ-725995-2001, SJ 711527-2001 por encontrarse sobrepuestos con el plano SJ 30042-1997 que describe la finca 1-268750.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el señor Francisco Fonseca Cabezas, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **TIMBILIN S.A.**, interpone recurso de apelación manifestando lo siguiente: 1) Comprobada la inconsistencia catastral y que técnicamente existe traslape, demostrado lo anterior, debió dejarse sin ningún efecto legal, o anular el asiento catastral de los planos SJ-725995-2001 y SJ-711527-2001, no solo porque no generaron título sino porque se montó sobre fincas debidamente inscritas y con un plano anterior al año 2001, aplicándose el principio de primero en tiempo, primero en derecho. 2) Que la inscripción en catastro si afecta un derecho subjetivo de un título justo y

hábil respecto de la finca de San José matrícula 1-268750-000.con el plano SJ-0030042- 1977. 3)Que antes de la entrada en vigencia del reglamento de 2008, estaba el artículo 92 del Reglamento 26771-J respecto de la gestión administrativa y el principio de tracto sucesivo del mismo reglamento como del reglamento 34331-J, y en concordancia con lo anterior el artículo segundo inciso d) del ese último decreto, que define la actividad de conciliación de la información, como la comprobación de la conformidad de linderos e infraestructura de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por lo que acreditado el traslape se solicitó eliminar el asientos catastral registral 4)Que el artículo 69 del Reglamento a la Ley de Catastro dice que no se podrá registrar o modificar ningún plano cuando haya sido inscrito o anotado otro que contradiga la conciliación jurídica. 5)Que no es válido lo indicado por el registro respecto de no aplicar la caducidad de los planos, pues se está afectando un derecho inscrito con anterioridad, y los planos sobrepuestos no han generado finca. Solicita se anulen los asientos catastrales registrales de los planos sobrepuestos SJ-725995-2001 y SJ-711527-2001.

CUARTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante, 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).

En razón de ello, el Reglamento Operativo del Registro Inmobiliario (RORI), que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009, contiene diversas disposiciones

encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias, dependiendo de su origen. De este modo, establece la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como: *“La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...”* (Artículo 14), y que, entre otros supuestos, puede ser originada por un error involuntario *“...en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral...”* (Artículo 15).

Asimismo, puede tener su origen *“...fuera del ámbito registral, y se producen por: a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, [...]. / b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...”* (Artículo 16). En ambos casos debe tratarse de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

En el Capítulo II, Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario han sido previstos los medios y procedimientos para el saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral, siendo que una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales y/o catastrales, sean de origen registral o extraregistral, en todos los casos es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en los asientos objeto de las diligencias diversos tipos de medidas cautelares administrativa, a saber, nota de advertencia administrativa, nota de prevención o inmovilización.

Por otra parte, en el Título III se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es *“...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...”* (Artículo 35), siendo que dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (Artículo 38).

La Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer, a terceros interesados o afectados, de la existencia de una inexactitud, con el fin de que ésta sea saneada o corregida con la anuencia de los terceros afectados o, en su defecto, de inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección (Artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral proceder a corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada.

No obstante, debe siempre atender la limitación dispuesta en el artículo 18, en el sentido de que: *“... Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico...”* (agregado el énfasis). (Artículo 18 del RORI) Esto es, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una Gestión Administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del citado Reglamento, y en forma preliminar, se publicita en el asiento registral como una Nota de Advertencia Administrativa. Esta medida cautelar administrativa, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión.

En resumen, el objetivo de la Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro de este procedimiento, y con el fin de cumplir con el principio del Debido Proceso, se ha previsto conferir audiencia a todos los interesados para que manifiesten lo que a bien consideren y una vez transcurrido el término correspondiente, con los elementos que consten dentro del expediente respectivo, debe resolverse el asunto.

De tal manera, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, se podrá disponer una orden de Inmovilización del bien involucrado. Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el acuerdo entre los interesados, y la otra consiste en que estos pueden acudir ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan “*declarar derechos o mejores derechos*”, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y/o catastrales que es necesario subsanar, siendo que la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la Nota de Advertencia o la Inmovilización.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Una vez analizado el caso bajo estudio ha quedado claro que la situación que nos ocupa refiere a una situación anómala causada por el traslape de los planos catastrados SJ-725995-2001, SJ 711527-2001 que no han generado finca y el plano SJ 30042-1997 que describe la finca de la provincia de San José número 268750, por lo que existen contradicciones en los estados parcelarios. Situación que motivó la apertura de la Gestión Administrativa 2016-899-RIM y como medida precautoria la administración registral consignó en sus asientos registrales cautelar con un aviso catastral.

Debe considerarse que, ante un traslape de los planos catastrados SJ-725995-2001, SJ 711527-2001 y el plano SJ 30042-1997 que describe la finca de la provincia de San José número 268750 como la que nos ocupa, no hay posibilidad de que se produzca un saneamiento sin el acuerdo de las partes interesadas, toda vez que ello comportaría la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre dicha área, ya que eventualmente implicaría la modificación, e incluso el cierre, de alguno o algunos de dichos asientos registrales y catastrales que no tengan una presencia física en la materialidad del terreno, lo cual definitivamente afectaría esos derechos

de terceros. Situación que a todas luces escapa de la competencia del Registro Inmobiliario, toda vez, que esa atribución está conferida única y exclusivamente a la sede jurisdiccional. (Artículo 474 del Código Civil).

En el presente caso, el Registro Inmobiliario determinó en la resolución recurrida las existencias contenidas, dentro del cual se indicó: “...*Es así como, los asientos registrales publicitan la situación geográfica de un predio; en tanto los asientos catastrales publicitan tanto la situación como la ubicación geográfica, siendo este último el elemento que nos permite identificar en forma precisa esos inmuebles y concluir en el presente caso con la existencia de una inexactitud en los planos catastrados SJ-725995-2001, SJ 711527-2001 por encontrarse sobrepuestos con el plano SJ-30042-1997 que describe la finca 1-268750 (...) Por ende es necesario cautelar los planos ” SJ-725995-2001, SJ 711527-2001 e incluirles un AVISO CATASTRAL, toda vez que se ha comprobado la patología denunciada de traslape y además técnicamente se comprobó que cuentan con erros en sus derroteros...*”

Al respecto, cabe recordar que la ubicación geográfica de un plano de agrimensura nace de la fe pública consagrada al profesional en topografía, instrumento que de manera conjunta con la cartografía oficial, a través de sus coordenadas y detalles geográficos proporcionan los elementos necesarios para que una vez ingresados a la corriente registral el calificador jurídico catastral, ubique esa porción de terreno en la cartografía catastral, sea, permiten su georreferenciación dentro del Sistema de Información de Planos (SIP) del Catastro Nacional. Aunado a ello, y respecto de la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), ya este Tribunal Registral Administrativo, en el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

“..., 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), 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 calificaron los planos SJ-725995-2001, SJ 711527-2001, 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 Gracia, 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 tal modo, que las inexactitudes detectadas son situaciones que escapan de ser rectificadas por el Registro Inmobiliario, y en razón de ello se ha establecido todo un procedimiento administrativo tendente a tratar de subsanarlas.

En este sentido, siendo que no ha sido posible subsanar por parte de sus titulares la inconsistencia contenida en la publicidad registral, resulta improcedente ordenar la corrección ante la falta de competencia de la Autoridad Registral y de este Órgano de Alzada para declarar un mejor derecho de propiedad- y tampoco es viable mantener asientos registrales inexactos, dado que con ello se vulneraría la Seguridad Jurídica que se pretende dar a la ciudadanía mediante una publicidad sana, por lo cual este Tribunal resuelve modificar la cautelar de aviso catastral para que en su lugar se establezca la **INMOVILIZACIÓN** de los planos SJ-725995-2001 y SJ-711527-2001, dada la comprobada sobreposición con la finca del gestionante descrita en el plano SJ-0030042-1977, siendo que la medida de aviso catastral es de publicidad noticia,

ya que la seguridad jurídica registral en este caso requiere asegurar la futura inutilización de tales planos en detrimento de los derechos del gestionante.

Si bien es cierto, tales planos sobrepuestos no han generado asiento, y por tanto no tienen efectos jurídicos en la información registral; también es cierto que, tales asientos debido a sus falencias jurídicas, no pueden ser solamente cautelados con un aviso, sino con la debida seguridad de que no serán utilizados en lo futuro, lo cual requiere su inmovilización.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el recurrente indica que se debe anular el asiento catastral de los planos SJ-725995-2001 y SJ-711527-2001, no solo porque no generaron título sino porque se montó sobre fincas debidamente inscritas y con un plano anterior al año 2001, aplicándose el principio de primero en tiempo, primero en derecho. Al respecto se debe señalar que se mantiene la negativa de nulidad de la inscripción catastral de dichos planos, por las razones dadas por el Registro, dado que, siendo inscripciones del año 2001, no les alcanza la caducidad ordenada para las inscripciones catastrales posteriores a la entrada en vigencia del actual reglamento a la Ley de catastro en su artículo 71. En cuanto al agravio de que no es válido lo indicado por el registro respecto de no aplicar la caducidad de los planos, pues se está afectando un derecho inscrito con anterioridad, y los planos sobrepuestos no han generado finca y solicita se anulen los asientos catastrales registrales de los planos sobrepuestos SJ-725995-2001 y SJ-711527-2001, se debe indicar al apelante que se mantiene además tal negativa de cancelación de la información catastral, dado que no es posible a la sede administrativa la cancelación de las inscripciones, siendo la sede judicial la que puede impugnar tales asientos, siendo que lo dable en este caso es la inmovilización total de los planos sobrepuestos. Debe recordar el gestionante, que si bien el Registro Nacional es un agente inscriptor, esta actividad nace por rogación del interesado, sea, que es el titular quien debe proveer a la Administración registral del instrumento, para el caso que nos ocupa del “plano”, el cual debe ser realizado por el profesional en topografía que las partes así autoricen para efectuar un levantamiento acorde a la realidad jurídica del bien (localización, situación, ubicación geográfica y datos del asiento

registral) que le proporcione al Catastro Nacional, el insumo o elementos necesarios para ubicar la finca en el mapa catastral y así sanear la publicidad registral. Responsabilidad que únicamente es atribuible a su titular registral, razón por la cual se rechazan sus consideraciones en este sentido.

Resulta de mérito señalar por parte de este Tribunal, que la intención de dicha medida cautelar de **INMOVILIZACIÓN** ante situaciones como la acaecida en el presente caso no es la de perjudicar los intereses de ninguna de las partes, su objetivo es dar publicidad a la inconsistencia detectada, a fin de no perjudicar a terceros que pretendan acceder a dichos bienes, hasta tanto el fondo del asunto sea conocido ante la sede jurisdiccional competente, y sea esta quien determine la situación jurídica del bien, y ordene el levantamiento de la medida cautelar impuestas por la administración registral, o que las partes involucradas mediante documento idóneo logren corregir las situaciones anómalas o irregulares contenidas en los asientos de registro, documento que una vez ingresado a la corriente registral deberá someterse al proceso de calificación y cumplir con todos los requerimientos legales y reglamentarios para dicho fin, conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

Lo anterior, dado que el Registro de instancia, ejerce dicha actividad preventiva dada su competencia como coadyuvante de la administración de justicia. En este mismo sentido cabe acotar, que la medida de inmovilización impuesta, si bien dicha cautelar extrae el bien jurídico del tráfico mercantil, ello no implica de manera alguna que sus titulares realicen las gestiones pertinentes ante el Catastro Nacional, a efectos de subsanar la inconsistencia detectada dado que los intereses del Registro Nacional, no solo versa en la inscripción de documentos, sino que estos instrumentos cumplan a cabalidad con sus fines, sea, brindan la realidad del bien jurídico a tutelar, la cual se refleja por medio de la publicidad registral, y con ello seguridad jurídica.

Aunado a ello, cabe subrayar que la publicidad registral deviene del artículo 46 de la Constitución Política, el cual establece a grosso modo que el consumidor y el usuario tiene

derecho a recibir una publicidad veraz. Por lo que el Registro siendo una Institución del Estado debe de seguir ese principio en protección de ese consumidor y usuario lo cual se convierte en un principio supra individual que hace que, aunque el titular adquiriera de la publicidad registral si esta está afectada por un hecho anómalo o irregular, debe necesariamente en bienestar de la colectividad, anotarse una cautelar, tal y como de esa manera lo ordena este este Órgano de Alzada al modificar la Cautelar de Aviso Catastral por la INMOVILIZACIÓN.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Francisco Fonseca Cabezas, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **TIMBILIN S.A**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 01 de setiembre de 2017, la cual por nuestras razones se revoca parcialmente para en su lugar modificar la cautelar de aviso catastral por la **INMOVILIZACION** de los planos **SJ-725995-2001** y **SJ-711527-2001** dada la comprobada sobreposición con la finca del gestionante número 1-268750-000 descrita en el plano **SJ-0030042-1977**.

SÉTIMO. 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 el señor Francisco Fonseca Cabezas, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **TIMBILIN S.A**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 01 de setiembre de 2017, la que en

este acto se **REVOCA PARCIALMENTE** por nuestras razones, para que proceda el Registro Inmobiliario a consignar la medida cautelar de **INMOVILIZACION** sobre los planos SJ-725995-2001 y SJ-711527-2001. 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

Kattia Mora Cordero

Rocío Cervantes Barrantes.

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora