

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2017-0595-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**FIDELEX FIDES LIMITADA, apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2016-708-)**

***VOTO No 0250-2018***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica a las catorce horas quince minutos del doce de abril de dos mil dieciocho.***

Recurso de Apelación presentado por el señor José Fabricio Salazar Usaga, mayor, administrador, portador de la cédula de identidad 1-0871-0491 vecino de San José en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **FIDELEX FIDES LIMITADA** cédula de persona jurídica 3-102-491318 domiciliada en San José, Escazú Trejos Montealegre, Centro Corporativo El Cedral torre cuatro, piso tercero, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 24 de julio de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante reporte realizado en fecha 16 de mayo de 2016, el coordinador de Proceso del Área Catastral Registral, Rolando Hidalgo Jiménez informa sobre el traslape entre las fincas de la provincia de Cartago números 193691-000, 186254-000, 219189-000 y 193692-000, con los planos catastrados C-881235-2003, C-728037-2001, C-133612-2009, C-579149-1999.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las 9:00 horas del 30 de mayo de 2016, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura de las Diligencias Administrativas y se ordenó tramitar oficio DRI-04-0422-2016 dirigido al ingeniero David Jara, Coordinador del Área de Cartografía Digital del Registro Inmobiliario a efecto de que realizara un informe sobre las inconsistencias reportadas.

**TERCERO.** Que mediante oficio DRI-CTE-05-0152-2016 de fecha 21 de junio de 2016, el Departamento Técnico Catastral concluye. "(...) Además las fincas 219189, 219188 y 186254 presentan en el Mapa Catastral inconsistencias 06 la finca 193692 presentan en el mapa inconsistencia 06 por sobre posición total con la finca 193692 con el plano catastrado C-0579149-1999 (...) El inmueble 193692 presenta en el Mapa Catastral inconsistencia 06 (sobre posición física de finca) por sobreposición total con las fincas 219188, 219189, 193691 y 186254, además en el lindero norte presenta sobreposición parcial con la finca 0003549M (se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, anteriormente correspondía a la finca 219190)(...) 4. Como se mencionó anteriormente las fincas 219188 y 219189 presenta la inconsistencia 03 modificación 09 y relación 0, sin embargo al tratarse de un caso de sobreposición total y de acuerdo a lo indicado en el Manual de Procesos Requeridos para Lograr la Compatibilización de la Información Catastral y Registral, donde se extrae lo siguiente: "A los predios que se les indique la inconsistencia 3, modificación 9 y relación 0 ó inconsistencia 3 y relación 0, no se les podrá indicar la inconsistencia 6 cuando se trate de una doble inmatriculación o sobre posición total de fincas." La inconsistencia 06 por sobre posición total se indica a ambos inmuebles".5 Cabe mencionar que la finca 0003549M no indica en su asiento registral plano catastrado, sin embargo se le relaciona el plano catastrado C-1419830-2010, por lo que se le indica la relación 5 (presenta discrepancias entre el plano catastrado y el asiento registral). Además, indica la inconsistencia 5(discrepancia en el asiento registral) con modificación 4 (incluir plano) e inconsistencia 06 por sobre posición parcial con la finca 178288 en el lindero oeste del inmueble." (folios 57 a 69 del expediente principal)

**CUARTO.** Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8:48 horas del 30 de agosto de 2016 resolvió lo siguiente: “... **I.-** *Consignar advertencia sobre las fincas: ciento noventa y tres mil seiscientos noventa y dos (193692), doscientos diecinueve mil ciento ochenta y ocho ( 219188) doscientos diecinueve mil ciento ochenta (219189), ciento noventa y tres mil seiscientos noventa y uno (193691), ciento ochenta y seis mil doscientos cincuenta y cuatro (186254) II. Consignar aviso Catastral a la finca tres mil quinientos cuarenta y nueve Matriz (0003549-M). III. Consignar aviso catastral sobre el plano Cartago –un millón cuatrocientos diecinueve mil ochocientos treinta mil-dos mil diez ( C-1419830-2010) el cual se relaciona con la finca Matriz tres mil quinientos cuarenta y nueve (0003549-M). NOTIFIQUESE...”*

**QUINTO.** Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 11:00 horas del 24 de julio de 2017, resolvió lo siguiente “(...) **Consignar INMOVILIZACION por inconsistencia** sobre las fincas del Partido de **CARTAGO** matrículas ciento noventa y tres mil seiscientos noventa y dos (**193692**) doscientos diecinueve mil ciento ochenta y ocho (**219188**) doscientos diecinueve mil ciento ochenta y nueve (**219189**) ciento noventa y tres seiscientos noventa y uno (**193691**), ciento ochenta y seis mil doscientos cincuenta y cuatro (**186254**) la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane las inconsistencias y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública en la cual aporten una solución a la patología investigada, cuyo testimonio será sometido al proceso de calificación registral...”

**SEXTO.** Inconforme con lo resuelto, el señor José Fabricio Salazar Usaga, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **FIDELEX FIDES LIMITADA**, interpone recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada y en razón de ello conoce este Tribunal.

**SETIMO.** 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 probados los siguientes hechos:

1-La sobreposición de las fincas de Cartago matriculas 193691,186254,219189 y 193692 con los planos C-881235-2003; C-728037-2001; C-1333612-2009 y C-579149-1999. **Se involucra también las fincas del Partido de Cartago matrículas 219188 y 3549-M** (ver informe folio 57 a 69)

2.-Que por resolución de las 8:48 del 30 de agosto de 2016 se consigna, de acuerdo a los resultados del estudio de catastro, advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Cartago número 193691,186254,219189 y 193692 y 219188, además de aviso catastral sobre la finca de Cartago 3549-M y aviso catastral sobre el plano catastrado C-1419830-2010.(folios 86 a 88)

**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 entre las fincas 193691, 186254, 21989 y 193692 con los planos C-881235-2003, C-728037-2001, C-1333612-2009, C579149-1999, por lo que existen contradicciones en los estados parcelarios. Indica el Registro que mediante

el informe técnico catastral DRI-CTE-05-0152-2016 se logra determinar que la finca 193692 presenta en el mapa inconsistencia 06 (sobre posición física de fincas ) por sobre posición total con las fincas 219188, 219189, 193691 y 186254, también se determina que el lindero norte presenta una sobre posición parcial con la finca 0003549-M, se determina además que las fincas 219188 y 219189 cuentan con inconsistencia 03, modificación 09 y relación 0 y por último que la finca 0003549M no indica en el asiento registral plano catastrado, sin embargo se le relaciona con el plano C-1419830-2010 por lo que indica relación 5, por lo que resuelve consignar inmovilización por inconsistencia sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas 193692-000, 219188-000, 219189-000,193691-000 y 186254-000

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el apoderado especial de la empresa **FIDELEX FIDES LIMITADA**, interpone recurso de apelación manifestando lo siguiente: 1) Que tanto la finca 3-193692-000 como la 3-193691-000, surgen de la misma escritura de segregación; siendo que ambas fincas provienen de la finca madre 3-14220. 2) La segregación y posterior venta se constituyó mediante escritura número 338 perteneciente al notario Arturo Ruiz Chavarría. (folio 7 al 22) 3) La presentación de tal escritura se dio mediante varios testimonios originados en lo conducente y se logra comprobar que la finca 3-193691-000 con plano catastrado C-0881235-2003 se inscribió primero y antes que la finca 3-193692-000 con el plano catastrado C-579149-1999; razón por la cual la finca 3-193691-000, tiene prioridad registral por estar primera en tiempo y primera en derecho.4) Desde el año 2006, la propiedad 3-193691 se ha mantenido con sus respectivos linderos demarcados, que demuestran sus límites y además posee una construcción que se describe como bodega, lo que evidencia que la misma representa la realidad física y actualizada del inmueble, coincidente además en todo con el plano catastrado correspondiente. 5) La finca número 3-193692-000 no existe en la realidad catastral, ni en cuanto a su localización ni en relación de área, ya que en el registro dicha finca tiene una medida de 8.943,5 m<sup>2</sup> y el plano perteneciente a la finca 3-193692-000, es el que está originando un traslape sobre el inmueble 3-193691-000 propiedad de su representada y no al revés. Considera que la resolución ahora impugnada no se ajusta a derecho, por cuanto existe una errada aplicación y restringida

interpretación de las probanzas registrales, además, se resta importancia al principio de publicidad registral, al amparo del cual su representada adquirió la finca en cuestión.

**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 entre las fincas 193691, 186254, 219188, 219189 y 193692 con los planos C-881235-2003, C-728037-2001, C-1333612-2009, C579149-1999, por lo que existen contradicciones en los estados parcelarios. Situación que motivó la apertura de la Gestión Administrativa 2016-708-RIM y como medida precautoria la administración registral consignó en sus asientos registrales una nota de advertencia administrativa y finalmente una medida cautelar con un aviso catastral.

Debe considerarse que, ante un traslape entre las fincas 193691, 186254, 219188, 219189 y 193692 con los planos C-881235-2003, C-728037-2001, C-1333612-2009, C579149-1999, 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 inconsistencias contenidas, dentro del cual se indicó: “(...) *Como puede verse, mientras no sea saneada la Publicidad Registral, por la norma aludida se está en la obligación de consignar INMOVILIZACIÓN sobre las fincas de CARTAGO matrículas 193692, 219188, 219189, 193691 y 186254 pues la situación bajo examen como se dijo anteriormente, causa un grave quebranto a la publicidad registral y la seguridad jurídica que debe dimanar de los asientos registrales y catastrales en contradicción a la verdadera concordancia que debe existir entre ellos.....*”

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](http://www.registronacional.go.cr)), consiste en un sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción*

*por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”*

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se 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 avala la resolución emitida por el Registro Inmobiliario

**SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS.** Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el recurrente indica que tanto la finca 3-193692-000 como la 3-193691-000, surgen de la misma escritura de segregación; siendo que ambas fincas provienen de la finca madre 3-14220 y que la presentación de tal escritura se dio mediante varios testimonios originados en lo conducente y se logra comprobar que la finca 3-193691-000 con plano catastrado C-0881235-2003 se inscribió primero y antes que la finca 3-193692-000 con el plano catastrado C-579149-1999; razón por la cual la finca 3-193691-000, tiene prioridad registral por estar primera en tiempo y primera en derecho, al respecto se debe señalar que con independencia de que la inscripción de la finca 3-193691-000 se inscribiera primero respecto de la 3-193692-000, desde el punto de vista del principio de especialidad registral, no es posible determinar de la publicidad registral la individualización de cada una de ellas, y con independencia también de que se trate de un error en la valoración de las informaciones al momento de la calificación sea porque no existían los procedimientos ni los accesos a la información con los que hoy se cuenta, o porque el registrador a cargo no determinó la inconsistencia del plano al momento de su inscripción, lo cierto es que tal inconsistencia logró acceder a la publicidad registral, y la misma no se convalida con base en la prioridad registral (por haber logrado la inscripción primero), sino con fundamento en la

compatibilización con la realidad extraregstral; puesto que así como se muestran los asientos registrales, podrían generar mayores perjuicios a los eventuales terceros interesados; siendo que de la publicidad registral debe dimanar únicamente certeza jurídica como garantía de la seguridad en la transmisión de bienes inscribibles.

En cuanto al agravio de que la finca 3-193691-000 no presenta ningún problema por lo que no debe inmovilizarse, al respecto se debe señalar que se mantiene la negativa de levantar la inmovilización ya que en el presente caso quedó demostrado por profesionales de la agrimensura la sobre posición de las fincas involucradas números 193692, 219188, 219189, y 186254 del partido de Cartago, incluyendo la finca 193691 propiedad de FIDELEX FIDES LIMITADA, 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 inexactas 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 si bien la medida de inmovilización impuesta, extrae el bien jurídico del tráfico mercantil, ello no implica de manera alguna que sus titulares se vean impedidos de realizar 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 del consumidor y usuario lo cual se convierte en un principio supra individual que hace que, aunque el titular adquiera 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 sucedió en el presente asunto.

Así las cosas, deben mantenerse las medidas adoptadas por el registro hasta tanto no sean saneadas por las partes interesadas y/afectadas por las inconsistencias o una autoridad judicial –a falta de acuerdo de partes- declare los derechos que correspondan a los efectos de lograr el saneamiento que corresponda.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor José Fabricio Salazar Usaga, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **FIDELEX FIDES LIMITADA** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 24 de julio de 2017, la cual se confirma en todos sus extremos.

**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 José Fabricio Salazar Usaga, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **FIDELEX FIDES LIMITADA** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:00 horas del 24 de julio de 2017, la cual se confirma en todos sus extremos. 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*

*Carlos José Vargas Jiménez*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*