



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2014-0229-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa de Oficio

INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANISTICA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 451-2008-CT)

VOTO No. 803-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las trece horas treinta minutos del once de noviembre de dos mil catorce.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Abelardo Brenes Castro**, en su condición de Presidente del **INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANISTICA**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario, a las trece horas cincuenta minutos del cinco de marzo del año dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante resolución de las once horas del veinte de octubre de dos mil ocho la Dirección de Catastro Nacional, resuelve: “[...] I) *Autorizar la apertura del expediente administrativo 451-2008 a efecto de realizar la investigación correspondiente en relación a los planos que se dirán. II) Consignar Advertencia Administrativa sobre los planos catastrados H- QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE – MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (H-583309-1999), H-QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TRECE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (H-583313-1999), H-SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO – DOS MIL DOS (H-797998-2002), H-UNO CERO SIETE UNO NUEVE CUATRO NUEVE- DOS MIL SEIS (H-1071949-2006), H-SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVO-DOS MIL DOS (H-797989-2002), DOSCIENTOS*



NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS – MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (H-299342-1978), [...]” Folios del 02 al 04.

SEGUNDO. Mediante resolución de las nueve horas del doce de noviembre del año dos mil ocho se corrige la resolución anterior en el sentido de que el plano H-797998-2002 no existe y al que se le debía incluir la marginal de advertencia es al plano H-797988-2002. Folios 10 y 11.

TERCERO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las siete horas y treinta y cinco minutos del ocho de junio de dos mil nueve, resolvió: “[...] **SE LE CONFIERE AUDIENCIA** “[...] I. *SARA MARIA VIQUEZ GUTIERREZ, cédula de identidad 1-0140-0264 como titular de los planos H-QUINIENTOS OCHENTA TRES MIL TRESCIENTOS TRECE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (H-583313-1999), y H-SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO-DOS MIL DOS (H-797988-2002), y como albacea de la sucesión de quien en vida fue RODRIGO ALBERTO CORDERO VIQUEZ, cédula de la identidad número 1-0359-0230, titular de los planos H- QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE – MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (H-583309-1999), H-QUINIENTOS OCHENTA TRES MIL TRESCIENTOS TRECE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (H-583313-1999), H-UNO CERO SIETE UNO NUEVE CUATRO NUEVE- DOS MIL SEIS (H-1071949-2006), H- SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO-DOS MIL DOS (H-797988-2002). II. NIELS CLAUSEN ZUÑIGA, cédula de identidad número 1-0254-0004, como titular del plano H- QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (H-583309-1999). III. REINALDO SOLANO AGUILAR, pasaporte número 1-5909-0816 como titular del plano H-SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE-DOS MIL DOS (H-797989-2002). JUAN JOSE CORDERO VIQUEZ, cédula de identidad número 1-0416-1085 titular del plano H- DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS*



CUARENTA Y DOS- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (H-299342-1978). [...]”
Folio 83 y 84.

CUARTO. Mediante resolución de las diez horas y treinta minutos del veintitrés de setiembre del año dos mil nuevo, se confirió audiencia a ECO DOS O BRAULIO CARRILLO DOS SOCIEDAD ANÓNIMA y al INSTITUTOI DE PSICOLOGÍA HUMANÍSTICA S.A. Folio 146.

QUINTO. Por medio de la resolución de las ocho horas del dieciocho de octubre del dos mil once, el Registro Inmobiliario, resuelve: “[...] *I.- MANTENER LA NOTA DE ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, consignada sobre los planos catastrados del partido de Heredia números H-583309-1999, H-583313-1999, H-797988-2002, H-1071949-2006, H-797989-2002 y H-299342-1978, en resguardo de la seguridad que debe dimanar de la publicidad de los asientos catastrales y registrales, y de este modo coadyuvar con la autoridad jurisdiccional. II- SUSPENDER LAS PRESENTES DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS hasta que la autoridad judicial competente resuelva sobre el asunto, según el proceso ordinario número 09-000015-0815-AG, seguido en el Juzgado Agrario del I Circuito Judicial de Alajuela. [...]”* Folios 184 al 197.

SEXTO. Por resolución de las nueve horas veinte minutos del cinco de febrero del año dos mil trece, el Registro Inmobiliario, dijo: “[...] **I) Reactivar la tramitación de las presentes diligencias por cuanto persiste la sobreposición entre los planos catastrados números H-299342-1978 que corresponde a la finca del Partido de Heredia matrícula 86545 con plano catastrado número H- 797989-2002 que grafica a la finca del Partido de Heredia matrícula 191042. 2) Conceder un plazo de dos meses calendario, con la finalidad de que se realicen por parte de los titulares registrales los movimientos catastrales requeridos tendientes a corregir la inexactitud que presentan las fincas del partido de Heredia matrículas números 86545 y 191042. 3) Si una vez transcurrido el plazo indicado, no se han efectuado las**



diligencias necesarias, se continuará la tramitación del presente expediente, [...].” Folios 219 y 220.

SÉPTIMO. Mediante el auto de las ocho horas quince minutos del nueve de abril del año dos mil trece, el Registro Inmobiliario, comunica: “[...] 1) **ARCHIVAR TEMPORALMENTE** el expediente administrativo número 2008-0451-CT, **por el plazo de tres meses calendario**, [...].” Folios 227 y 228.

OCTAVO. Del dictado de la resolución de las diez horas cincuenta minutos del dos de octubre del año dos mil trece, el Registro Inmobiliario, se indicó: “[...] 1.- *Consignar nota de advertencia administrativa en el asiento registral de las fincas del Partido de Heredia matrículas CINCUENTA MIL CIENTO OCHO (50108), OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO (86545) y CIENTO NOVENTA Y UN MIL CUARENTA Y DOS (191042) únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continua con el trámite del expediente. [...].” Folios 290 y 291.*

NOVENO. Mediante el auto de las trece horas quince minutos del cinco de noviembre del año dos mil trece, el Registro Inmobiliario, resuelve: “[...] **SE LE CONFIERE AUDIENCIA** “[...] 1. *ECO DOS O BRAULIO CARRILLO DOS SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-413371, en su condición de titular registral de la finca del partido de Heredia matrícula 50108. 2) INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANISTICA, cédula jurídica 3-101038454 en su condición de titular registral de la finca del Partido de Heredia matrícula 86545. 3) REINALDO SOLANO AGUILAR, ciudadano estadounidense, portador del pasaporte número 159090816, en su condición de titular registral de la finca del Partido de Heredia matrícula 191042. Lo anterior, a efecto de que dentro de dicho término presente los alegatos que a sus derechos convenga. [...].” Folios 296 y 297.*

DÉCIMO. Que mediante resolución de las trece horas cincuenta minutos del cinco de marzo del año dos mil catorce el Registro Inmobiliario, resolvió: “[...] 1) **COMISIONAR**



INMOVILIZACIÓN en los asientos registrales de la finca del Partido de Heredia matrículas CINCUENTA MIL CIENTO OCHO (50108), OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO (86545) y CIENTO NOVENTA Y UN MIL CUARENTA Y DOS (191042) y en los asientos catastrales H- DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (H-299342-1978), H-QUINIENTOS OCHENTA TRES MIL TRESCIENTOS TRECE- MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (H-583313-1999), H- SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO-DOS MIL DOS (H-797988-2002), H- SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE-DOS MIL DOS (H-797989-2002), H-UN MILLON SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE – DOS MIL SEIS (H-1071949-2006), la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante la presentación de planos y la cancelación de asientos catastrales subsane la inexactitud catastral que dio origen a estas diligencias. 2) COMISIONAR al Licenciado Ricardo Loría Sáenz, Coordinador del Departamento Catastral Registral de esta Subdirección, a que proceda a levantar la nota de advertencia administrativa que se encuentra actualmente consignada en el asiento catastral H-QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NUEVE-MIL NOVECIENTOS NOVEWNTA Y NUEVE (H_583309-1999. [...]” Folios del 309 al 327.

DECIMO PRIMERO. Que Inconformes con la resolución final antes referida el Señor Abelardo Brenes Castro, en su condición de presidente del Instituto de Psicología Humanística S.A., interpone recurso de apelación para el día 18 de marzo de 2014, en contra de la indicada resolución antes referida y es por ello que conoce este Tribunal en alzada.

DECIMO SEGUNDO. Que 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 fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.



Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos probados de relevancia para el dictado de la presente resolución, los establecidos por el Registro Inmobiliario en la resolución de las trece horas cincuenta minutos del cinco de marzo del año dos mil catorce. Folios 309 al 327.

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, una vez realizado el estudio determinó que; *“[...] Comprobada la existencia de una sobreposición entre los asientos catastrales H-583313-1999 que grafica a la finca del partido de Heredia matrícula 50108 con el asiento catastral H-299342-1978 que grafica a la finca del Partido de Heredia matrícula 86545; de una sobreposición entre los asientos catastrales H-299342-1978 que grafica la finca del Partido de Heredia matrícula 86545 y H-797989-2002 que grafica a la finca del Partido de Heredia matrícula 191042 y finalmente de una sobreposición entre el plano catastrado H-1071949-2006 que corresponde a parte de la finca del Partido de Heredia matrícula 50108 y que no se ha utilizado para segregar; con el plano catastrado H-299342-1978 que grafica a la finca del Partido de Heredia matrícula 86545; inconsistencia que se extiende al plano catastrado H-797988-2002 que presenta la misma ubicación geográfica que el plano catastrado H-1071949-2006; este Registro en virtud de su condición de garante de la Seguridad Jurídica y a efecto de prevenir futuros perjuicios está en la obligación de consignar la inmovilización de los asientos catastrales y registrales, de conformidad con lo establecido por el artículo 59 y 61 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y en los artículos 15, 21 siguientes y concordantes del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Dicha inmovilización se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de*



la referida inmovilización o bien que las partes mediante la presentación de planos de agrimensura y la cancelación de asientos catastrales, subsane dichas inconsistencias. Valga además acotarse que existe actualmente consignada nota de advertencia administrativa en el asiento catastral H-583309-1999, conforme fuera ordenado mediante resolución de las once horas del veinte de octubre del año dos mil ocho (v.f 002 al 004 del Tomo 1) por la Dirección de Catastro Nacional; sin embargo, tal y como indica la Ingeniera Lina Córdoba Salazar, funcionaria del Catastro Nacional en el montaje recibido el día 18 de marzo del 2009, (v.f 050 al 053 del Tomo I), no existe una sobreposición entre el asiento catastral H-583313-1999 que grafica a la finca del Partido de Heredia matricula 50108 y H-583309-1999 que grafica a la finca del Partido de Heredia matricula 185217, por lo cual debe ordenarse el levantamiento de la medida cautelar que afecta dicho asiento catastral. [...].”

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el Señor **Abelardo Brenes Castro**, en su condición de presidente de **INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANÍSTICA**, solicita en términos generales se proceda como lo establece la sentencia judicial #76-2011, dictada por el Juzgado Agrario de Alajuela a las 7:30 horas del 16 de septiembre de 2011, en el expediente # 09-00015-815-AG, a efectos de liberar la advertencia administrativa sobre la finca folio real número 86545-000 del partido de Heredia, y la inmovilización el plano catastrado H 299342-1978, de su propiedad. Asimismo, proceda a cancelar todos aquellos planos catastrados que afecten dicho bien.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Cabe señalar que la delimitación de un inmueble conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afecta por el principio de **tracto sucesivo** contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley el Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, indica: “*El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos*



catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”

Y es que, es en esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados en que se basa justamente la delimitación de los inmuebles. El artículo 8 del citado Reglamento dispone: *“Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”*

Dentro de este contexto, el artículo 5, inciso c) del Reglamento de referida cita, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.

Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al Principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de **rogación** (artículo 54 del Reglamento), que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de **legalidad**), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrita *“[...] únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario [...]”* (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de



publicidad, legalidad, tracto sucesivo, rogación, entre otros, siendo que sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece: “[...] *El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, **definir en forma gráfica el inmueble** y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.** [...]”*

Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, dentro de otros mediante el Voto No 175-2006, de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que expresó: “[...] *las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles [...]”*

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional, debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2º



de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares, y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Ahora bien para el caso bajo examen, el Registro Inmobiliario de acuerdo al estudio realizado por el Ingeniero Topógrafo Rafael Arias (v.f 37 al 45), determinó la existencia de una sobreposición entre los planos catastrados H-583313-1999, H-299342-1978, H-797989-2002, H-1071949-2006 la cual se detalló en la resolución de alzada, de la siguiente manera; “[...] entre los asientos catastrales **H-583313-1999** que grafica a la finca del partido de Heredia matrícula **50108**, con el asiento catastral **H-299342-1978** que grafica a la finca del Partido de Heredia matrícula **86545**; de una sobreposición entre los asientos catastrales **H-299342-1978** que grafica la finca del Partido de Heredia matrícula **86545** y **H-797989-2002** que grafica a la finca del Partido de Heredia matrícula **191042** y finalmente de una sobreposición entre el plano catastrado **H-1071949-2006** que corresponde a parte de la finca del Partido de Heredia matrícula **50108** y que no se ha utilizado para segregar; con el plano catastrado **H-299342-1978** que grafica a la finca del Partido de Heredia matrícula **86545**; inconsistencia que se extiende al plano catastrado **H-797988-2002** que presenta la misma ubicación geográfica que el plano catastrado **H-1071949-2006**; [...]”

Por lo anterior, es claro que ante los citados movimientos registrales es que se produce la inconsistencia en los asientos de las fincas y sus respectivos planos catastrados, por lo que hace que no exista una verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y la información consignada en los asientos registrales de los inmuebles, lo cual atenta contra la seguridad, unidad y congruencia en la información contenida en los asientos registrales del Registro Inmobiliario.

El Registro Inmobiliario debe resguardar los principios consagrados dentro de la actividad registral establecido en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que establece; **“El propósito del**



Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. (...)” así las cosas, es claro que por atribución legal le compete al Registro de instancia, por razones de la materia conocer de las situaciones jurídicas que atentan contra la seguridad jurídica de los titulares, como de eventuales terceros, facultado por ley para aplicar las medidas atinentes al caso, en deparado de la conservación y resguardo del consagrado principio de seguridad registral, por cuanto la publicidad registral solo cumple su papel si la información que se publicita es segura y confiable.

Por lo que, ante la inexactitud generada en la publicidad de los asientos registrales y catastrales la cual resulta nociva para la Seguridad Jurídica, lo procedente es la aplicación de una medida cautelar, en virtud de que el procedimiento de Gestión Administrativa, se encuentra inhibido para corregir las inexactitudes provocadas por actividad extrarregistral en la publicidad, pues la misma afecta derechos inscritos a favor de terceros, siendo lo viable, como lo hizo el a quo de poner una marginal de advertencia administrativa y posetrior inmovilización dentro del asiento de inscripción de los inmuebles supra indicados y mantener la medida hasta que las partes y la Autoridad Judicial dicte pronunciamiento de fondo, conforme lo dispone en este sentido el artículo 474 del Código Civil.

Por esa razón, el Registro Inmobiliario en apego a las normas legales establecidas hizo bien al aplicar una medida cautelar con características básicas del régimen cautelar (judicial o administrativo) de instrumentalidad y provisionalidad, la cual pretende mediante la información que se publicita, dar a conocer de la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inscritos, lo cual no es antojadizo por parte de la administración registral, sino que se encuentra al amparo del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que en lo de interés indica:

“(...). 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. (...).” (Negrita no es del original)

Como se desprende de la anterior cita legal el Registro actuó apegado al ordenamiento jurídico, como de los principios de **PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL**, el cual le otorga a esta Instancia Administrativa la competencia suficiente para emitir medidas cautelares a los asientos registrales, en pro de los intereses de las partes y que como se ha indicado son de carácter preventivo en tanto los interesados accedan a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos, en este sentido siendo la inmovilización una medida cautelar *sui generis*, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad registral, y con ello tutela los derechos de terceros que al amparo de la publicidad registral puedan verse afectados. En este mismo sentido el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Sexta, mediante resolución de las dieciséis horas del primero de febrero del dos mil doce, se pronunció indicando en lo de interés lo siguiente:

“(...) Es evidente que la medida de inmovilización se trata de una cautelar sui generis, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad jurídica y con ello coma, tutela los derechos de terceros que al amparo de esta publicidad registral puedan verse afectados.(...)”



Bajo esa perspectiva queda claro, que el Registro no pretende con su actuar otorgarse atribuciones que no le corresponden dentro de la dinámica ejercida en sede registral, sino que al haberse detectado la citada inconsistencia de sobreposición, entre los asientos catastrales H-583313-1999, H-299342-1978, H-797989-2002, H-1071949-2006, H-797988-2002, H-1071949-2006, que grafican las fincas del partido de Heredia matrícula 50108, 86545 y 191042, en virtud que en la materialidad se sobreponen en una misma porción de terreno, ya que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados, por medio de folios reales independientes y a nombre de diferentes titulares, siendo inscritas ante el Registro de Instancia, sin que se cuestionara y en razón de ellos es que la Administración Registral procedió a consignar la medida cautelar de inmovilización configurándose con ello el presupuesto de hecho condicionante que posibilita al tenor del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009, el cual empieza a regir a partir del 13 de octubre de 2009, y que le fue de aplicación al presente caso.

No obstante, conforme la prueba que costa en el expediente de marras efectivamente existe un error pero en la información contenida en los asientos catastrales, ya que el Registro Inmobiliario al hacer los movimientos registrales de la finca madre número 50108 desde su origen, lo hizo basado en planos que contenían la información incorrecta, por lo que este Órgano de alzada considera que ante ello no procede la medida cautelar de inmovilización sobre los inmuebles números 50108, 86545 y 191042, ya que según consta en los asientos registrales conforme las certificaciones que rolan de folios 253 al 289 el área de dichas fincas, se encuentran descritas correctamente por lo que no existe inexactitud en la publicidad registral de los asientos que respaldan cada uno de esos inmuebles, los que conforme al principio de especialidad están debidamente identificados e individualizados. En ese sentido no existe una discordancia entre la realidad física o la jurídica de conformidad con el reglamento de organización del Registro Inmobiliario. Por lo que, no existe posibilidad jurídica de inmovilizar una finca y por ende extraerla del tráfico mercantil, si no incurre en alguno de las irregularidades que establece la normativa establecida para dicho fin.



Sin embargo, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos provisionales o definitivos, eso sí, bajo ciertas condiciones, medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada.

Así las cosas, en aras de salvaguardar los intereses de las partes y ante el hecho de que la sobreposición se da entre los planos H-583313-1999, H-299342-1978, H-797989-2002, H-1071949-2006, H-797988-2002, H-1071949-2006, y no sobre los inmuebles del partido de Heredia matrículas número 50108, 86545 y 191042, este Tribunal estima procedente imponer una medida preventiva como lo es el **AVISO CATASTRAL** en los asientos catastrales citados, conforme lo disponen las Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero y DRP-006-2009 de 01 de junio ambos de 2009, que en lo de interés disponen;

DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:

*“[...] **Primero.** Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción es únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.*

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita la **Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). [...]”*

DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:



“[...] aclaro y adiciono la DIRECTRIZ 01-2009, en cuanto al cambio de denominación del código aplicado que se publicitará en lo sucesivo como AVISO CATASTRAL. Al respecto, les informo lo siguiente:

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo AVISO CATASTRAL y se va a seguir utilizando para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la **Unidad de Saneamiento**, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse. [...].”*

Medida que se consignará al margen de los asientos catastrales H-583313-1999, H-299342-1978, H-797989-2002, H-1071949-2006, H-797988-2002, H-1071949-2006, que grafican las fincas del partido de Heredia matrícula 50108, 86545; 191042 y 50108, para efectos de publicidad noticia únicamente, brindándole a las partes con esta medida, el tiempo necesario para recurrir a la vía jurisdiccional o se corrijan los planos de mutuo propio.

Ahora bien, en cuanto a lo señalado por el recurrente respecto de la sentencia No. 76-2011 dictada por el JUZGADO AGRARIO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE ALAJUELA, que corresponde a un ACUERDO DE HOMOLOGACIÓN, dentro del cual es importante señalar lo que al efecto establece el punto segundo de dicho acuerdo, el cual indica expresamente; “[...] *SEGUNDO: Que con el fin de corregir los linderos correctos, se acuerda por ambas partes aceptar las medidas y colindancias establecidas en el plano catastrado número H-cero dos nueve nueve tres cuatro dos-mil novecientos setenta y ocho, propiedad de la sociedad INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANÍSTICA S.A., para lo cual la empresa ECO DOS O BRAULIO CARRILLO DOS S.A., se compromete a corregir y correr dentro de su propiedad, la cerca de su límite sur, en las proporciones que se establecieron en el plano catastrado antes indicado, a su vez que los costos del levantamiento de una nueva cerca de alambre de púas, así como los honorarios del topógrafo que establecerá correctamente donde tiene que ir los mojones donde se instalará dicha cerca, serán cubiertos en su totalidad por la empresa ECO DOS O BRAULIO CARRILLO DOS S.A., [...].”*



En atención a ello, la responsabilidad de subsanar las inconsistencias generadas en el plano catastrado número H- 299342-1978 propiedad de la sociedad INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANISTICA S.A, como de los correspondientes asientos catastrales compete a la empresa ECO DOS O BRAULIO CARRILLO DOS S.A., tal como de esa manera se acordó en la sentencia No. 76-20011, emitida por el Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de Alajuela (v.f 209 al 214), y del cual el recurrente quien funge como presidente del INSTITUTO DE PSICOLOGIA HUMANISTICA S.A., no puede alegar desconocimiento alguno, siendo improcedentes sus aseveraciones en cuanto a las responsabilidades atribuidas al Registro Inmobiliario y en consecuencia dichos extremos no son de recibo.

Asimismo, se rechaza lo peticionado en cuanto a liberar la advertencia administrativa sobre la finca folio real número 86545-000 del partido de Heredia, y plano catastrado H 299342-1978, propiedad de INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANISTICA S.A., en virtud de que no lleva razón el recurrente al señalar que la sentencia No. 76-20011 dictada por el JUZGADO AGRARIO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE ALAJUELA, que corresponde a un ACUERDO DE HOMOLOGACIÓN, se desprenda de su lectura integral tal consideración por parte de dicha Autoridad Jurisdiccional, por lo que sus manifestaciones en este sentido no pueden ser acogidas.

Por todo lo anterior, este Tribunal considera que los agravios sostenidos por el apelante no resultan de recibo, siendo que las inconsistencias detectadas infieren de manera directa en los asientos catastrales H-583313-1999, H-299342-1978, H-797989-2002, H-1071949-2006, H-797988-2002, H-1071949-2006, que grafican las fincas del partido de Heredia matrícula 50108, 86545 y 191042, razón por la cual este Órgano de alzada de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009, estima procedente consignar el AVISO CATASTRAL en dichos asientos catastrales y ordenar levantar la inmovilización en los asientos registrales de los inmuebles 50108, 86545 y 191042 todos los inmuebles de la provincia de Heredia y en lo demás se mantiene incólume dicha resolución.



SEXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 anteriores consideraciones y citas normativas se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado por el señor **Abelardo Brenes Castro**, en su condición de Presidente del **INSTITUTO DE PSICOLOGÍA HUMANÍSTICA**, en contra de la resolución dictada por la División Registral del Registro Inmobiliario, a las trece horas cincuenta minutos del cinco de marzo del año dos mil catorce, la que en este acto se confirma, pero se ordena al Registro Inmobiliario notificar la medida cautelar para que el Registro Inmobiliario proceda con la aplicación de la medida cautelar de **AVISO CATASTRAL** sobre los asientos catastrales H-583313-1999, H-299342-1978, H-797989-2002, H-1071949-2006, H-797988-2002, H-1071949-2006, que grafican las fincas del partido de Heredia matrícula números 50108, 86545 y 191042. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.
Gestión Administrativa Registral
TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral
TG: Errores Registrales
TNR: 00.55.53