
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0193-TRA-RI

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

AVANTMOVIL S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2017-463-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0431-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas veintiocho minutos del ocho de octubre del dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **Jaime Weisleder Weisleder**, mayor, viudo, abogado, cédula 1-0351-0341, en su condición de apoderado especial administrativo de la sociedad **AVANTMOVIL S.A.**, entidad organizada y existente bajo las leyes de Costa Rica, con domicilio en la ciudad de San José, Mata Redonda, con cédula jurídica 3-101-358417 en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:02 horas del 15 de abril del 2021.

Redacta el juez Carlos José Vargas Jiménez

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa la inicia el Registro Inmobiliario, a solicitud de la señora Giselle Borrásé Povedano, quien solicita la inmovilización del plano catastrado SJ-1357481-2009 y la finca de San José 127867, por apropiarse de un acceso que no le corresponde.

Por lo anterior, se ordenó el inicio de la investigación al Departamento Catastral Técnico (folio 45 y 85 a 94), para determinar si existe una inconsistencia en los estados parcelarios entre los asientos catastrales SJ-1873635-2016, SJ-1387578-2009, SJ-1357481-2009, SJ-

420308-1981, SJ-649786-2000, SJ-102572-1960 y SJ-354222-1996, relacionados con las fincas de San José 675249, 93296, 127867, 106746, 106632, 100055, 109266, 106952 y 93284-B denominada callejuela Salazar Quesada, que arrojó los siguientes resultados en lo que interesa:

1. Que la finca 1-93284B (callejuela Salazar Quesada) desde su nacimiento fue concebida como un acceso.
2. Que según el asiento primero de las fincas 1-93294, 1-93292, 1-93290, 1-93288 y 1-93286 se indica que la venta de cualquiera de los lotes adjudicados a José Francisco (1-93286), María Teresa (1-93288), y Roberto (1-93290) todos Salazar Quesada, Rodrigo (1-93292) y Francisco (1-93294) ambos Quesada Quirós, inscritos a folios 440, 444, 448,452 y 456 del tomo 1162 deberán ir acompañados de la venta de un derecho de la Callejuela Salazar Quesada, sea la finca 93284-B inscrita al folio 436 del tomo 1162.
3. Que con la rectificación de área y la rectificación de número de plano de la finca 1-127867 al plano SJ-1357481-2009, produce que la finca 1-127867 abarque áreas que se encuentran fuera del plano SJ-24056-1955.
4. Que la rectificación de área y la rectificación de número de plano de la finca 1-127867 al plano SJ-1357481-2009, genera una sobreposición total con la finca 1-93284B (Callejuela Salazar Quesada).

Que mediante voto 0397-2019 (folio 313 tomo II expediente principal) el Tribunal Registral Administrativo declaro la nulidad de la resolución del Registro Inmobiliario dictada a las 9:40 horas del 11 de febrero del 2019 (folio 188 tomo I expediente principal) y ordenó el dictado de una nueva resolución que se pronuncie en todos los extremos omitidos por el Registro.

Que mediante voto 0707-2020 (folio 460 tomo III expediente principal) el Tribunal Registral

Administrativo declaro la nulidad de la resolución del Registro Inmobiliario (por incongruencia) dictada a las 8:26 horas del 20 de abril del 2020 (folio 339 tomo II expediente principal) y ordenó el dictado de una nueva resolución que se pronuncie en todos los extremos omitidos por el Registro.

Que por medio de la resolución de las 08:02 horas del 15 de abril del 2021 (folio 480 tomo III expediente principal), el Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente:

... 2) consignar la inmovilización sobre las fincas del partido de San José matrículas ... 127867 y 93284 B por la sobreposición total detectada..., la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o el propietario registral de las fincas comparezca a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del código civil, mediante la cual se subsane la situación aquí planteada... 3) Consignar inmovilización en el plano catastrado de San José número SJ-1357481-2009...

Por su parte el aquí apelante, expresa como agravios:

Que la resolución del Registro Inmobiliario es ultra petita y violenta los principios de igualdad, de legítima defensa y de equilibrio procesal, ya que únicamente debía referirse al aspecto de la legitimación de la parte actora.

Que el Registro no solo resuelve y se pronuncia sobre aspectos que no debía analizar, sino que se parcializa, pues al contestar aspectos sobre los que no debía hacerlo, defiende la pretensión de la parte actora, con lo cual violenta los principios de igualdad, de legítima defensa y de equilibrio procesal que debe observar la parte juzgadora.

Que el director del Registro Inmobiliario en su resolución ordena la inmovilización de la finca de San José 93284B, pero dentro de la petitoria la parte actora no solicita ni pide dicha

inmovilización. La obligación del Registro al momento de resolver un asunto tiene un límite que lo marca la parte petitoria de las partes. No puede conceder más de lo solicitado, pues ello configura la ultra petita.

Que existe violación a los principios de publicidad y seguridad registral. Que no puede el Registro otorgarle publicidad a un acto o contrato contrario a la ley: en el presente caso carece de sustento pues el aumento de cabida cumplió todos los requisitos exigidos por ley y así fue calificado por el registro, razón por la cual se inscribió, cumpliendo cabalmente lo dispuesto en el artículo 1 de la ley 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas.

Que existe violación al principio de concordancia de los asientos registrales. Que la finca 93284B no tiene plano inscrito, configurándose de manera expresa una enorme contradicción porque si dicho plano no existe, quiere decir que el mismo no figura en el Sistema de Información de planos, razón por la cual es imposible que pueda configurarse la concordancia con la base de datos de bienes inmuebles que el director del Registro dice existir.

Que existe violación al principio de legalidad. El artículo 27 de la ley 3883, modificada por la 6145, indica que el registrador general como los tribunales se atenderán tan solo a lo que resulte del título, de los libros y folios reales ... de toda información que conste en el Registro y sus resoluciones..., y en el presente caso el director del Registro se extralimita en el ámbito al que debe apegarse, pues la base y fundamento de su resolución lo es un plano que no existe sobre una finca inscrita.

Al no existir un plano inscrito sobre una finca, esa información no forma parte del Registro, y no puede tomarse en cuenta al momento de calificar un documento o resolver un caso como el que se ventila en este expediente.

Indica que la finca 93284 B no cuenta con un plano que la publicite por lo que el informe técnico es el resultado de conclusiones intuitivas, si no hay plano de una finca no hay manera plena, basada en la ciencia y la técnica que pueda demostrar su ubicación, razón por la cual

las conclusiones a las que llega el técnico en su informe son inválidas, carecen de fundamentación certera y adolece de un sesgo de intuición personal, que son inaceptables en una institución que debe garantizar indubitablemente la información contenida en sus asientos.

Indica que al estar involucradas las fincas 127867-000 y la 93284 B, y al no figurar la actora (Academia de Apoyo y Enriquecimiento Educativo y Cultural S.A.), como propietaria de derecho alguno en esos inmuebles carecer de legitimación activa, desde el punto de vista registral, tiene legitimación activa para accionar, aquella persona que tenga vigente un derecho inscrito en un asiento registral, al no cumplir este requisito, la presente acción planteada por la sociedad, incumple dos de los tres presupuestos que se requieren para ser acogida: un derecho que le sirva de fundamento y la legitimación, razón por la cual debe ser rechazada.

Que el Registro en su resolución crea la figura de legitimación por contigüidad, que es doctrinariamente inexistente y jurídicamente inaceptable.

Que la resolución apelada contradice todos los principios básicos que rigen el derecho registral, ya que el aumento de cabida de la finca de San José 127867 cumplió con todos los requisitos legales y formales. Que no puede ni debe el director del Registro en respeto al marco de la calificación, el cual está obligado por ley a acatar, basándose en información que no consta en los asientos del Registro, cuestionar la validez de asientos vigentes, tal como lo ha hecho en su resolución aquí cuestionada.

Propone como hechos nuevos el dictado de la sentencia del Tribunal Primero Colegiado de Primera Instancia Civil del Primer Circuito Judicial de San José, donde le da la totalidad del dominio a su representada del inmueble de San José 127867.

Que el procedimiento de aumento de cabida de su finca 127867-000 llevado a cabo por Avantmovil S.A., no puede en ningún caso considerarse como una inexactitud registral, razón por la cual no cabe la anotación de marginal de advertencia alguna en dicha finca y mucho menos una inmovilización, tal como de manera equivocada e ilegal lo ha ordenado el director del Registro Inmobiliario.

Plantea las excepciones de falta de legitimación activa, incompetencia en razón de la jurisdicción y la materia, litis pendencia (ya que ya existen juicios ordinarios tramitándose en la vía jurisdiccional en los cuales las partes y las petitorias son las mismas, razón por la cual la tramitación de la gestión de inmovilización y la anotación de la misma en la finca es improcedente, excesiva y duplicada), prescripción (corta: el aumento de cabida cumplió plenamente los requisitos legales exigidos para tal acción, el plazo de convalidación de tres años para oponerse ya venció sobradamente, por lo que la gestión de la parte actora está prescrita y debe declararse sin lugar y rechazarse. Decenal: la escritura de aumento de cabida fue el 27 de julio de 2009 por lo que ya supero el plazo de 10 años para que opere la prescripción negativa a favor de su representada).

Solicita:

De la resolución apelada debe tomarse en cuenta únicamente lo que se refiere a la legitimación de la actora, que fue el requerimiento del Tribunal Registral Administrativo y tener como ultra petita y nula toda consideración y resolución que lo excede.

Por ser ultra petita al pronunciarse sobre aspectos que no le fueron ordenados, la resolución apelada debe ser revocada y en el menor de los casos anulada.

Por violación al principio de igualdad la resolución apelada debe ser revocada y en el menor de los casos anulada.

Por violación al principio de legítima defensa la resolución apelada debe ser revocada y en el menor de los casos anulada.

Por violación al principio de equilibrio procesal la resolución apelada debe ser revocada y en el menor de los casos anulada.

La finca de San José matrícula 93284 B 000, nunca fue parte de las pretensiones de la actora, razón por la cual, al ordenar su inmovilización, el Registro excede su competencia, lo cual constituye una causal para la revocatoria y en el menor de los de su anulación.

Por violación al principio de calificación al basar su resolución en información que no consta en los asientos registrales, esta debe ser revocada y en el menor de los casos anulada.

Declarar nulo el informe rendido por el Ing. Jairo Solís Salazar, contenido en el oficio DRI-03-78-2018, por violación a los principios de calificación, legalidad, publicidad y seguridad jurídica, al estar basado en información que no consta en los asientos registrales, ya que no existe plano alguno de la finca 93284 B de la Provincia de San José.

Por existir una evidente contradicción entre la parte considerativa y la parte resolutive de la resolución apelada, violando el principio de congruencia, solicitamos su revocatoria y en el menor de los casos su anulación.

Por carecer la actora de legitimación para gestionar, solicitamos declarar con lugar la excepción de falta de derecho.

Declarar con lugar las excepciones planteadas: prescripción, litis pendencia, incompetencia debido a la jurisdicción (falta de competencia) y la materia.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

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

CUARTO: Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO. En el presente caso se ha demostrado que la rectificación de área y la rectificación de número de plano de la finca 1-127867 al plano SJ-1357481-2009, genera una sobreposición total con la finca 1-93284B (Callejuela Salazar Quesada). Tal y como se desprende del informe técnico que rola de folios 85 a 94 del tomo I del expediente principal, específicamente a folio 92, en el montaje realizado por el Ing. Jairo Solís Salazar, Registro Inmobiliario, Departamento Catastral Técnico, Sub-Proceso de Conciliación Catastral, **se observa con claridad la sobreposición citada.**

En otro orden de ideas, los agravios del recurso de apelación están dirigidos en parte al marco de calificación registral, y por otro lado, se plantea la nulidad de la resolución apelada por incumplir esta con algunos requisitos y principios de orden procesal tales como: ultra petita, igualdad, legítima defensa, equilibrio procesal, prescripción, litis pendencia, incompetencia en razón de la jurisdicción y la materia, falta de legitimación activa, congruencia, entre otros puntos que se desarrollaran integralmente.

En cuanto al pedido de nulidad por conceder la resolución apelada más de lo pedido (ultra petita). El Tribunal Registral Administrativo en cumplimiento de su competencia (artículo 25 *Ley de observancia de los derechos de propiedad intelectual*, número 8039), mediante voto 0707-2020 de las 12:08 horas del 6 de noviembre de 2020, declaró la nulidad de la resolución del Registro Inmobiliario (por incongruencia) dictada a las 8:26 horas del 20 de abril del 2020 (folio 339 tomo II expediente principal) y ordenó el dictado de una nueva resolución que se pronuncie en todos los extremos omitidos por el Registro.

Por lo anterior, el Registro Inmobiliario acatando lo indicado por el Tribunal, dictaminó una nueva resolución donde se pronunció sobre los aspectos omitidos (legitimación) y la parte dispositiva de ambas resoluciones se mantuvo igual, no se concedió ni más ni menos de lo solicitado. De modo que, no resulta de recibo el agravio manifestado por la recurrente en cuanto a la ultra petita; y mucho menos en relación con la nulidad solicitada por aquella.

No resulta correcto ni apegado a derecho lo sostenido por el recurrente, en cuanto a que este Tribunal le requirió al Registro, mediante el voto referido, pronunciarse únicamente sobre la legitimación, pues el voto declara la nulidad de toda la resolución advertida, debido a la incongruencia manifiesta de aquella.

Lo que en buen derecho significa, y así se lo ordenó este Tribunal, que el Registro Inmobiliario debía dictar una nueva resolución, incluyendo las aristas omitidas, según el voto 0707-2020.

Como bien conoce la parte recurrente, cuando un tribunal de apelación dicta la nulidad de un acto administrativo, en este caso la resolución de las 08:26 horas del 20 de abril del 2020 del Registro Inmobiliario, dicho acto deja de tener validez y eficacia en su totalidad. Salvo que, el Tribunal le indique que se trata de una nulidad relativa; lo que no se aplica en este caso, pues según consta de la parte considerativa, se había quebrantado el principio de congruencia, al tenor de los artículos 28. 1 y 61.2 del Código Procesal Civil. La primera norma señalada dispone que las resoluciones deberán ser fundamentadas, claras, precisas, concretas y congruentes con lo solicitado o previsto por la ley; la segunda, advierte que las sentencias deben resolver todas y cada uno de los puntos que hayan sido objeto de debate, no pueden conceder más de lo pedido, salvo disposición legal en contrario y no podrán comprender otras cuestiones que las demandadas; se exceptúan aquellas para las que la ley no exige iniciativa de parte.

La Sala Constitucional se pronunció sobre la congruencia de las resoluciones administrativas, de la siguiente forma:

...es la correlación entre acusación, prueba y sentencia, en virtud de que ésta tiene que fundamentarse en los hechos discutidos y pruebas recibidas en el proceso. Una dimensión importante del principio de congruencia es, además, el de la circunstancia de motivación de la sentencia, señalando y justificando especialmente los medios de

convicción en que se sustenta y los que desecha. (Sala Constitucional, resolución N° 00923-1994, de las 15:18 horas del 15 de febrero del 1994)

Bajo esta misma línea, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 704-F-00, dictado a las 15:00 horas del 22 de setiembre de 2000, acotó esto:

IV.- (...) Sobre el particular precisa recordar, que la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en los escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo, no porque en esta se decida algo diferente a lo querido por los litigantes, sino porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate, o se otorga más de lo pedido, o porque lo resuelto no guarda correspondencia con lo pedido, o porque contiene disposiciones contradictorias. (...)

Por otra parte, sobre el tema de la nulidad, enseña la doctrina nacional:

“...La validez del acto administrativo se traduce, en términos prácticos, en su conformidad o adecuación sustancial con el ordenamiento jurídico. La actividad formal de las administraciones públicas, para que sea válida, debe ajustarse a los esquemas de comportamiento precisos estructurados normativamente. Al respecto, debe recordarse que el principio de legalidad le impone a las administraciones públicas el sometimiento al ordenamiento jurídico o al derecho objetivo que fija las pautas o cauces para la satisfacción de los intereses y fines públicos... El artículo 128 *Ley general de la administración pública* dispone que “Será válido el acto administrativo que se conforme sustancialmente con el ordenamiento jurídico, incluso en cuanto al móvil del funcionario que lo dicta.” (Jinesta Lobo (Ernesto). Tratado de Derecho Administrativo. Tomo I. Parte General, 1ª edición, Biblioteca Jurídica Dike, Medellín, Colombia, p. 395.)

Entonces, en el mismo orden de ideas, el numeral 158 incisos 1) y 2) de la *Ley general de la administración pública*, disponen que, la falta o defecto de algún requisito del acto administrativo, expresa o implícitamente exigido por el ordenamiento jurídico constituirá un vicio de este, y que será inválido el acto sustancialmente disconforme con el ordenamiento jurídico.

Asimismo, afirma la referida doctrina nacional:

“Evidentemente, al tenor de este numeral, la presencia y perfección de los elementos constitutivos del acto administrativo constituyen un indicador necesario y relevante de la regularidad o conformidad sustancial del mismo con el ordenamiento jurídico... La invalidez es... la disconformidad o inadecuación sustancial del acto administrativo con el ordenamiento jurídico... Otro indicador relevante, para determinar la invalidez del acto administrativo, lo constituyen los vicios o defectos en los elementos constitutivos y entendemos por tales los materiales (subjetivos -competencia, legitimación, investidura, voluntad- y objetivos -motivo, contenido y fin) y los formales (motivación, forma de expresión y procedimiento administrativo). De manera que constituye un error considerar que la invalidez se produce cuando faltan o son defectuosos, únicamente, el motivo, el contenido y el fin. La invalidez puede provenir, también, por defectos u omisiones en la competencia, la legitimación, la investidura, la voluntad, la motivación, la forma de expresión o el procedimiento administrativo.” (Jinesta Lobo (Ernesto). Tratado de Derecho Administrativo. Tomo I. Parte General, 1ª edición, Biblioteca Jurídica Dike, Medellín, Colombia, pp. 395-397)

En aplicación de la normativa referida y de la doctrina señalada, no encuentra este Tribunal que la resolución apelada sea nula, pues en su criterio se cumplen todos los elementos constitutivos para su validez; pero, además, el referido acto se adecua sustancialmente con el ordenamiento jurídico.

Además, el ordinal 165 de la *Ley general de la administración pública*, señala que, la invalidez podrá manifestarse como nulidad absoluta o relativa, según la gravedad de la violación cometida; en este caso, según el voto 0707-2000, la violación fue tan grosera que ameritó la declaratoria de nulidad, según lo señala el por tanto de aquel voto.

Asimismo, el artículo 166 en relación con el 169 ambos de la *Ley general de la administración pública*, regulan que habrá nulidad absoluta del acto cuando falten totalmente uno o varios de sus elementos constitutivos, real o jurídicamente, y, que no se presumirá legítimo el acto absolutamente nulo, ni se podrá ordenar su ejecución; agregando el ordinal 171 que la declaración de nulidad absoluta tendrá efecto puramente declarativo y retroactivo a la fecha del acto, todo sin perjuicio de derechos adquiridos de buena fe. También señala el artículo 172 que el acto absolutamente nulo no se podrá arreglar a derecho ni por saneamiento, ni por convalidación. Aplicables todos, según este Tribunal, a la resolución registral administrativa que el voto 0707-2020 declaró nula. Es decir, este órgano de apelación tuvo por demostrado que la nulidad en cuestión se generó por la infracción del bloque de legalidad, principio de congruencia, al tenor de los artículos 28. 1 y 61.2 del Código Procesal Civil.

Entonces, al tratarse la resolución registral aquí recurrida, de un acto administrativo totalmente nuevo, pues así se lo exigió este Tribunal en el voto 0707-2020 al Registro Inmobiliario, no se encuentra violación de los principios de igualdad, legítima defensa y equilibrio procesal, todos los cuales han sido más bien utilizados de manera suficiente por la aquí recurrente, tal y como consta del expediente administrativo en cuestión. En ambas instancias, tanto registral como en sede de este Tribunal, se le ha dado oportunidad suficiente para su legítima defensa, manteniendo siempre los principios de igualdad y equilibrio procesal, como consta en autos; por lo que el agravio formulado se tiene por rechazado. Considera este Tribunal que, el Registro Inmobiliario resolvió tal y como se lo ordenó en el voto 0707-2000. Pero, además, tal y como ya se advirtió en este voto, ese Registro acatando

Lo indicado por el Tribunal, dictaminó una nueva resolución donde se pronunció sobre los aspectos omitidos (legitimación) y la parte dispositiva de ambas resoluciones se mantuvo igual, no se concedió ni más ni menos de lo solicitado. De modo que, no resulta de recibo el agravio manifestado por la recurrente en cuanto a la ultra petita; y mucho menos en relación con la nulidad solicitada por aquella

Por otra parte, establece como agravio la parte apelante que, el Registro procede a inmovilizar la finca 1-93284-B-000, cuando ninguna de las partes se lo requirió. A juicio de este Tribunal, lo anterior, no es cierto; pues consta desde el folio 17 tomo I, que la denunciante como parte de su petitoria solicita: “...**se ordene la inmovilización de los asientos registrales que en derecho corresponda...**” Por lo que se rechaza el agravio en cuestión, pues el Registro resulta estar habilitado para inmovilizar los asientos registrales que, según la investigación realizada, y la verdad comprobada mediante la prueba técnica y científica inserta, fueren necesarios; y así lo había solicitado específica y de manera concreta la parte denunciante.

Indica el apelante que se violaron los principios de publicidad y seguridad registral. Contrario al agravio sostenido, considera este Tribunal que el Registro Inmobiliario, en ejercicio de sus facultades y competencias legales, ante denuncia formulada, y comprobada inexactitud de la publicidad registral, aplica de conformidad la inmovilización aquí recurrida.

La doctrina española distingue -bajo la denominación de principio de publicidad-, dos aspectos diferentes, que corresponden a una publicidad material y otra formal:

A. Aspecto material. El llamado “principio de publicidad” ... se refiere a los efectos de la inscripción, y tradicionalmente se viene descomponiendo a su vez por la doctrina en dos otros principios, uno, de legitimación, que afirma, en beneficio del titular inscrito, la exactitud del Registro salvo prueba en contrario; y otro, el de fe pública o de publicidad en sentido estricto, en favor del adquirente de buena fe... Para ello regula escrupulosamente, de un lado la publicidad formal, el acceso a los libros del Registro

de cuantos tengan interés en conocer su contenido, y de otro, sienta la presunción juris et de jure (según otros autores, la ficción jurídica) que no admite prueba en contrario, de la concordancia entre la inscripción y la realidad... Es decir, el Registro es exacto por corresponder a la realidad jurídica, e integro porque la agota. Lo inscrito es real, y nada hay fuera de la inscripción que tenga ese carácter” ... “B. La publicidad formal. El aspecto formal de la publicidad el Registro, de acuerdo con la naturaleza y fines de la institución, rige la regla de apertura de los libros a la consulta de todos los interesados... (Lacruz Berdejo (José Luis). III bis Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson, S.L., Madrid, 2001, pp. 41-42)

Para ello, el numeral 456 del *Código Civil* dispone que, la inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley; lo anterior, significa la legitimación propiamente dicha o llamada “perfeccionadora”, basada en una presunción iuris tantum, pues la inscripción no convalidada el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según la ley, en el momento jurídico constitutivo causa del derecho real. Lo anterior, significa que la inscripción no convalida el momento constitutivo (extraregistro) del derecho real (forma de ser); es decir, la registración no es convalidante, lo que implica seguridad de los derechos (seguridad jurídica estática o seguridad del propietario).

De modo que, si a raíz de una denuncia de parte interesada, o bien de oficio, se conoce de una inexactitud que debilite el principio de seguridad jurídica, tal y como sucede en el presente caso, el ordenamiento ha generado un procedimiento y medidas cautelares administrativas para dar a conocer a terceros interesados o a los afectados de la existencia de esta.

Al respecto, dispone la parte final del artículo 34 *Reglamento de organización del registro inmobiliario N° 35509-j* que, cumplidos los requisitos ahí establecidos, se procederá en lo que expresamente no se le oponga con lo establecido en el Capítulo III del Título II del referido Reglamento, de modo que la gestión administrativa aplica también, en lo que no se

oponga al Capítulo IV del Título II. Entonces, el artículo 23 RORI indica que pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro; **y toda aquella persona interesada o afectada de la existencia de una inexactitud que pruebe tener interés, de acuerdo con los asientos y la publicidad el Registro.**

Y, en concordancia con lo anterior, el *Reglamento de organización del registro inmobiliario* en su ordinal 17 muestra:

Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos a anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; **debe ser conocido y declarado en sede judicial**, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

- a) La validez de una inscripción;
- b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente; y
- c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la ley.

Conforme lo anterior, **el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.**

De modo que, tal y como se afirmó arriba, el Registro Inmobiliario solamente está habilitado, por medio de la gestión administrativa respectiva, a proceder a la inmovilización, en caso de ser improcedente la corrección de que se trate, haciendo del conocimiento de terceros interesados o afectados la existencia de una inexactitud de origen registral o extraregistral, según sea la situación fáctica; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de

los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate (Artículos 21, 28, 31 y 34 del *Reglamento de organización del registro inmobiliario*).

Entonces, queda claro para este Tribunal que, el Registro Inmobiliario conociendo la denuncia incoada, procedió en la resolución aquí recurrida, mediante el procedimiento establecido (debido proceso, legítima defensa, principio de igualdad y equilibrio procesal), notificación del mismo, audiencias, recepción de prueba de las partes, y prueba científica y técnica requerida, a declarar la inmovilización como medida cautelar legítima, pues las partes en conflicto no pudieron ponerse de acuerdo en sede administrativa registral, por lo que deberán acudir a sede judicial para dirimir su conflicto.

Mientras tanto, la inmovilización solamente hace del conocimiento de terceros interesados y de los afectados de la existencia de la inexactitud o del levantamiento catastral. **No implica, como lo afirma erróneamente la parte recurrente, según la Ley y el Reglamento de organización del registro inmobiliario ninguna declaratoria respecto del derecho subjetivo de propiedad que pudieran tener terceros interesados o afectados, pues como se indicó, el Registro carece de tal competencia; asunto que solo podrá conocer y resolver la autoridad judicial competente.**

Al respecto, la Sala Constitucional se ha manifestado, en particular, al conocer de una acción de inconstitucionalidad incoada contra el artículo 6 del Reglamento del Registro Público, norma derogada por el Reglamento de Organización del Registro Público, y éste último a su vez, derogado por el vigente Decreto 26771-J, donde sostuvo que una medida de esa naturaleza no atentaba contra el régimen de propiedad ni el debido proceso, explicando en la resolución número **6636-1995** que, tanto la nota de advertencia como la inmovilización reúnen los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal; en lo aquí relevante dispuso dicho voto:

“PRIMERO. (...) Considera la Sala, que la nota de advertencia e inmovilización que establece la norma analizada reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es así como, dicha nota obedece a: 1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos: (...) De manera que, los interesados tienen medios legales establecidos a su disposición. Obsérvese que el artículo 66 impugnado, establece el deber del registrador de publicar en el periódico Oficial, un aviso a los interesados informando sobre la existencia de la nota de advertencia e inmovilización. 6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso. **Para determinar la validez constitucional de la nota de advertencia e inmovilización que establece el artículo 66 impugnado, ha de realizarse el juicio de razonabilidad y proporcionalidad.** (...) Debe recordarse que **la nulidad es un vicio grave, y que según dispone el artículo 456 del Código Civil: “La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley.”** Asimismo, el legislador en dicha norma introdujo una condición resolutoria, para condicionar los efectos jurídicos de la norma. De ahí, la nota de temporalidad de esta medida cautelar, la que resulta tan temporal como los interesados lo quieran. Incluso podría llegar a ser definitiva, si los interesados no

presentan el recurso que la ley dispone para combatir la razón dada por el registrador que practicó la nota de advertencia e inmovilización. Además, el artículo 19 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público otorga una legitimación muy amplia para interponer el recurso: las partes en los documentos o inscripciones, el Notario autorizante, y toda persona que tenga interés de acuerdo con documentos o inscripciones existentes en el Registro. Al ser la nulidad un vicio grave, resulta razonable y proporcionado que la norma impugnada faculte al registrador para practicar la nota de advertencia e inmovilización, ya que, de esta forma, el registrador salva su responsabilidad en materia de daños y perjuicios ocasionados a los terceros al amparo de la publicidad registral. Lo anterior, en virtud de que el artículo 454 del Código Civil dispone: "Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado; pero dicha rectificación no perjudica a tercero sino desde su fecha. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas, fuere inducido en error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios". (...)

Del expediente administrativo se desprende, según la prueba científica y técnica aportada (ver folios 077 a 080 y folios 085 a 094 tomo I), los asientos registrales y el tracto sucesivo, los antecedentes históricos de la finca 1-93284-B-000; esta finca proviene a su vez, de la finca 1-22803.

Y entonces, según la prueba aportada, los dueños proindiviso de la finca 22803, folio 384 tomo 859, en la proporcionalidad ahí indicada, convinieron en dividirla materialmente, correspondiendo en esa división, el lote descrito que es la finca 1-93284-B-000, según consta del **tomo 1162, folio 436 asiento 1**, que se denominará CALLEJUELA SALAZAR QUESADA, en la proporción de su derecho de veinte colones para cada uno, a cuenta de sus derechos en la finca madre dicha, **y queda destinada a entrada por el lote de los otros lotes que se adjudican luego a los citados Salazar Quesada** y Quesada Quirós, siendo a cargo

de ellos por quintas partes iguales, el mantenimiento en buen estado de servicio de esa callejuela. **La venta de cualquier de los lotes adjudicados debe ir acompañada de la venta de un derecho pro indiviso en la callejuela Salazar Quesada, sea al presente lote en proporción a la venta, si esta incluye terreno con frente a la propia callejuela y llevará implicados los derechos y obligaciones consiguientes** (en el mismo sentido, ver conciliación catastral folio 088 y 093 y 94 tomo I del expediente administrativo); agrega el referido asiento uno que podrán abrirse puertas sobre la referida callejuela, y que la misma tendrá acceso por ahí al paso del aeropuerto Sabana.

Por otra parte, del análisis catastral registral número 95 parcela número 224 visible a folio 33 tomo I del expediente administrativo se desprende que la finca 106952-000, plano catastrado SJ-354222-1996 (ver folio 41 del tomo I), colinda al este con “servidumbre” que es la finca 1-93284-B-001 a 006, cuyo titular lo es la sociedad gestionante, según ese análisis catastral registral; pero, además, consta la titularidad de la referida sociedad gestionante en la publicidad material y formal registral. Asimismo, en el Informe Técnico de Catastro se refiere a la finca 1-106952-000 a folios 90 y 91, cuyo titular lo es la aquí gestionante. Por lo que, se corrobora, mediante el tracto sucesivo, el derecho que tiene el titular de esta finca, y la finca en cuestión (1-106952-000) sobre la Callejuela Salazar Quesada.

De lo anterior, este Tribunal considera que existe legitimación material por parte de la accionante de la presente gestión administrativa. Asimismo, en la resolución registral aquí impugnada, el Registro Inmobiliario al examinar el fondo, punto I, sobre la publicidad y seguridad registral, asume su obligación de no otorgar publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley, pues en su condición de depositario del control de legalidad, debe garantizar la seguridad de los bienes o derechos que se inscriben, a través de una publicidad registral sana. Asimismo, la referida resolución realiza análisis de la legitimación, cuando examina el fondo del asunto, punto IV respecto del apersonamiento de los titulares y sus peticiones (ver folios 485 y 487 del tomo III del expediente administrativo).

En el mismo sentido, la referida resolución recurrida, punto IV ídem, folio 491 del tomo III del expediente administrativo dispone:

... nótese que no nos encontramos en presencia de un proceso donde se declararán derechos, sino más bien, ante un proceso administrativo que publicita una inconsistencia y busca el subsane de la misma, **y la inconsistencia detectada, podría ser facultad de este Registro tramitarla de oficio**, en el entendido que se trata de una afectación de varios inmuebles donde se publicita su sobre posición (no se debate un problema de titularidad e inmuebles). La unidad jurídica en donde recae la inscripción en el Registro Inmobiliario corresponde a los inmuebles y sobre estos, se pueden constituir diversos actos jurídicos que emanan del derecho de goce del mismo, y así mismo se pueden ejercer todos los actos legales de defensa de esos derechos, **y es con base en esa máxima que se reporta la sobre posición de fincas, toda vez que se avoca esta Sede a cumplir con el mandato que por ley se le ha concedido que es el de publicitar en los inmuebles afectados, la inconsistencia reportada y que se ha comprobado con base en el estudio realizado** (y que consta en el expediente)...

Finalmente, la resolución recurrida afirma en su punto VI, respecto a la falta de legitimación activa alegada por la recurrente que:

...La sociedad Academia de Apoyo y Enriquecimiento Educativo y Cultural S.A. es propietaria registral de la finca matrícula 1-106952, cuyo ubicación la hace ser contigua a la finca del mismo Partido matrícula 1-93284-B (que le sirve de acceso) observamos en el montaje que consta a folio 92, que la finca 1-106952 está ubicada precisamente en el terreno donde también se ubica la finca cuestionada, la 1-127867, por lo que es más que evidente su relación con los asientos registrales afectados por el fondo de lo que se investiga...

Ya advertimos arriba que, las propiedades colindantes con la Callejuela referida tienen a su vez, un derecho sobre esta, que proviene de la génesis de la referida callejuela. No se trata entonces de una simple colindancia, sino que según consta de la prueba aportada que es publicidad material registral, de la conciliación registral y del principio de tracto sucesivo, la finca propiedad de la aquí gestionante tiene sobre la finca que se denomina Callejuela Salazar Quesada un derecho de acceso establecido desde su génesis.

Entonces, con fundamento en el análisis realizado, este Tribunal considera que no existe razón alguna para aceptar el agravio incoado por la parte recurrente, en relación con la violación a los principios de publicidad y seguridad jurídica, **ni con la falta de legitimación incoada en el recurso como excepción, la cual se rechaza por improcedente.**

Violación al principio de concordancia.

Tal y como se advirtió líneas arriba, la resolución recurrida se dicta, a juicio de este órgano de apelación, dentro del denominado principio de concordancia.

Entonces, no lleva razón el recurrente en relación con este agravio, más bien comprueba la prueba científica y técnica aportada, tanto en el tomo I de este expediente administrativo como en la prueba para mejor resolver requerida al Registro Inmobiliario por este Tribunal, que la conciliación registral es la metodología apropiada con que cuenta dicho Registro, Departamento Catastral Técnico, Sub-Proceso de Conciliación Catastral, para estos casos, donde debe ubicarse una finca sin plano catastrado, en aras precisamente de establecer la posible inconsistencia.

El tracto sucesivo analizado, tanto en el primer Informe Técnico de Catastro, conciliación jurídica, visible a folio 085 del tomo I del expediente administrativo, así como la explicación de la metodología de dicha conciliación jurídica, requerida al Catastro por este Tribunal, como prueba para mejor resolver, visible a folio 87 y 90 del legajo de apelación, y el análisis

de los asientos registrales, permite corroborar a este Tribunal la legitimación de la aquí accionante.

Pero además, el referido tracto sucesivo no ha sido desvirtuado por la recurrente en este proceso, por lo que a juicio de este Tribunal, mediante aquella conciliación registral se logra comprobar que de la finca madre consignada en dicho informe, se constata el origen de la finca denominada Callejuela Salazar Quesada y su ubicación, y a favor de las fincas colindantes ahí señaladas, en proporción, su derecho sobre dicha Callejuela; siendo este resultado antagónico con la actual información registral que permite la inscripción del aumento de cabida de la finca 1-127867-000 con fundamento en el plano catastrado SJ-1357481-2009.

En opinión de este Tribunal, la gestionante, persona jurídica privada, guarda una notoria relación con el objeto de la pretensión, en tanto busca el examen de la conformidad jurídica de los asientos registrales analizados, a partir de los cuales se han generado situaciones jurídicas favorables y derechos subjetivos. Debido a lo anterior, debe rechazarse la excepción de falta de legitimación incoada por la recurrente y el agravio de violación al principio de concordancia, pues con la prueba existente en el expediente se logra comprobar la inconsistencia registral denunciada por la gestionante, y se desvirtúan todos los agravios de fondo vertidos por la recurrente.

Violación al principio de legalidad.

Sostiene la referida doctrina española:

... nuestro Registro, que brinda un grado muy elevado de protección al titular inscrito, está estructurado con el propósito de que publique noticias lo más fidedignas posible en cuanto a las titularidades sobre los inmuebles que en él constan inmatriculados... aunque la mayoría incluyen la exigencia de título público para inscribir (documentos notariales, judiciales o administrativos) en el “principio de

legalidad”, por cuanto la autenticidad legal de dichos títulos representa una garantía, no sólo de la verdad de su contenido, sino de la conformidad a Derecho de éste.” Lacruz Berdejo (José Luis). III bis Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson, S.L., Madrid, 2001, p. 48.

En el mismo sentido, el ordinal 450 Código Civil dispone que sólo pueden inscribirse los títulos que consten de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto; y agrega en este orden de ideas el artículo 2 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público que ese registro, por los procedimientos técnicos de que disponga, llevará un sistema de recepción de títulos sujetos a inscripción, que garantice el estricto orden de presentación en la oficina del diario, y así confeccionará el respectivo asiento.

Señala Lacruz Berdejo:

El principio de legalidad tiene aquí un concepto distinto (no contrario, evidentemente), del que se menciona en... la Constitución... la inscripción -explica don Jerónimo González-...crea una situación privilegiada, superior a las protecciones posesorias y a las presunciones emanadas de la titulación auténtica, y el Registrador, órgano encargado de esta metamorfosis, debe resolver sobre la existencia y extensión del derecho inscribible, **en un procedimiento...que asegure la concordancia del Registro y de la realidad jurídica. De otro modo los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios**”. Lacruz Berdejo (José Luis). III bis Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Dykinson, S.L., Madrid, 2001, pp. 48-49

Así entonces, el artículo 34 del Reglamento del Registro Público dispone que:

La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren

únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende. La calificación de los títulos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado al efecto se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro **y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga.**” (Negrita y subrayado no son del original)

En el mismo orden de ideas, el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público manifiesta:

Para la calificación, tanto el Registrador General como los tribunales se atenderán tan sólo a lo que resulte del título, de los libros, de los folios reales, mercantiles o personales, y en general de toda la información que conste en el Registro **y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la obligación, acto o contrato, que llegare a entablarse.**

Entonces, de acuerdo con la legislación y doctrina señalada, a juicio de este Tribunal, no resulta de recibo el agravio incoado por la apelante, pues un título puede haber sido inscrito, porque sus formas extrínsecas resultaron de conformidad con la información registral, pero dicha inscripción no prejuzga sobre la validez del título mismo y de la obligación, acto o contrato inserto. De modo que, podría ser que, el título resultara inválido para la inscripción de que se trate, de acuerdo con un análisis posterior a aquella -que es lo acontecido en el presente caso-, cuando la prueba científica y técnica aportada por la Sub-dirección Catastral indica -sin lugar a dudas-, que la inscripción del plano SJ-1357481-2009, que permitió el

aumento de cabida de la finca de San José 127867-000, recae sobre la finca 1-93284-B-000 que es la Callejuela Salazar Quesada.

Sobre la existencia y validez de los planos catastrados, el espurio y falta de base científica informe técnico.

El análisis tanto del primer Informe Técnico de Catastro, conciliación jurídica, visible a folio 085 del tomo I del expediente administrativo, así como la explicación de la metodología de dicha conciliación jurídica, requerida al Catastro por este Tribunal, como prueba para mejor resolver, visible a folio 87 y 90 del Legajo de Apelación, permite corroborar a este Tribunal la suficiente base científica de dicho Informe; y por tanto, la determinación en concreto de la ubicación y situación de la finca 1-93284-B-000 que es la callejuela Salazar Quesada.

Ya advirtió arriba este voto que, el rastreo de la referida finca con fundamento en el tracto sucesivo realizado por la parte técnica, lleva a concluir de manera indubitable para este órgano colegiado, que la pretensión de la gestionante es válida, lo que autoriza en este caso, después del todo el procedimiento realizado a imponer la medida cautelar de inmovilización referida por la resolución registral aquí recurrida. La parte recurrente, a juicio de este Tribunal, no aporta prueba idónea y suficiente para demostrar que la conciliación registral carece de base técnica o científica y que por tanto es espurio.

En cuanto a la violación del principio de calificación registral y la competencia del Registro para dictar la medida cautelar.

En el presente caso se explica con claridad que el método utilizado para ubicar la finca 1-93284-B-000 es la conciliación jurídica- catastral, que se refiere a utilizar los insumos jurídicos tales como la descripción literal de las fincas que constan en tomos, así como los posibles movimientos relativos al tracto sucesivo del inmueble, referido a segregaciones y reuniones de fincas. Utilizando también los planos que se asocian a esos movimientos, estén o no en el asiento registral, los cuales pueden brindar indicios como la conclusión a la que

arriba el Registro, con respecto a la callejuela, por lo tanto, no se está violentando el principio de calificación registral según lo indica el apelante.

En relación con lo anterior y para aclarar a la apelante que, en este caso, es procedente la inmovilización como medida cautelar y no la advertencia administrativa, es importante destacar que, el marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la gestión administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la **publicidad registral** inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extra registrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de San José, matrículas números 127867 y 93284 B por la sobreposición total detectada y el plano catastrado número SJ-1357481-2009. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

En el caso concreto, la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó

comprobado, en el informe técnico realizado por el ingeniero Jairo Solís Salazar del Sub-Proceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas de la provincia de San José matrículas 127867 y 93284 B por la sobreposición total detectada y el plano catastrado número SJ-1357481-2009.

Resulta redundante ahondar en la competencia que le fue otorgada al Registro para aplicar la medida cautelar pertinente en el caso de las inconsistencias registrales, como la aquí analizada, por lo que **no es de recibo la falta de competencia por materia**, incoada por el apelante, ya que esta ha sido ampliamente analizada en este voto.

Con respecto a la **litis pendencia**, en este caso no es aplicable ya que estamos en presencia de una medida cautelar en sede administrativa y no es posible acumularla con los procesos ordinarios judiciales citados por el recurrente; la medida dictada en sede administrativa proporciona y garantiza la seguridad jurídica de los bienes inscritos. Además, no consta en el expediente administrativo ninguna resolución aportada por la parte recurrente donde se compruebe, de manera idónea y fehaciente, que se haya producido en relación al fondo de esta gestión administrativa, la cosa juzgada advertida por el artículo 64 del *Código Procesal Civil* (identidad de sujetos, objeto y causa), por lo cual se rechaza la excepción de litis pendencia por inadmisibile.

Con respecto a la excepción de **prescripción** opuesta, considera este Tribunal que la misma no se aplica al caso bajo examen, ya que no se ha declarado algún derecho a favor del apelante sobre la finca 1-93284-B-000 (callejuela Salazar Quesada), eso corresponde a la sede jurisdiccional y no se ha emitido algún criterio que tenga el presente caso como cosa juzgada. La inexactitud tiene que ser resuelta para dar seguridad jurídica, en ese sentido no aplica la prescripción para la subsanación del error detectado. Es decir, no se trata el fondo de esta gestión, de un asunto que verse sobre un derecho subjetivo, sino de la inconsistencia registral referida, la cual ha sido comprobada mediante la prueba técnica conciliación registral, la prueba de los asientos registrales (publicidad material y formal registral) y el tracto sucesivo

correspondiente. En particular, respecto de este procedimiento registral de gestión administrativa, por su naturaleza jurídica, no existe posibilidad de oponer excepción de prescripción, la cual se rechaza por inadmisibile.

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por el interesado, ya que lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral. Recordemos que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la *Ley sobre inscripción de documentos en el registro público*, que dispone en lo que interesa lo siguiente: “El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...” y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero éste no es competente para resolver conflictos como el presente.

Mientras que ello se resuelve, lo único que corresponde a la Administración Registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del *Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario* que es decreto ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la Administración Registral puede ordenar la inmovilización de los bienes involucrados, que es una medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo soliciten.

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

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

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, debido a lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por **Jaime Weisleder Weisleder**, en su condición de apoderado especial administrativo de la sociedad **AVANTMOVIL S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:02 horas del 15 de abril del 2021, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **se declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por **Jaime Weisleder Weisleder**, en su condición de apoderado especial administrativo de la sociedad **AVANTMOVIL S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:02 horas del 15 de abril del 2021, la que en este acto se confirma en todos sus extremos; se rechazan todas las excepciones planteadas por la recurrente. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 08/02/2022 10:41 AM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
CARLOS JOSE VARGAS JIMENEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 08/02/2022 10:05 AM
Carlos José Vargas Jiménez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 08/02/2022 10:09 AM
Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 08/02/2022 10:16 AM
Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 09/02/2022 08:10 AM
Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/CVJ/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

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