
RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2019-0487-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO
BLOQUES PEDREGAL S.A., apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-058-RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0312-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta y cinco minutos del diecinueve de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por Rafael Ángel Zamora Mora, mayor, empresario, vecino de Heredia, con cédula de identidad 1-1229-0026, en representación de la empresa Bloques Pedregal Sociedad Anónima con cédula jurídica 3-101-125782, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:14 horas del 29 de agosto de 2019.

Redacta el juez Carlos Vargas Jiménez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia de oficio, por resolución de las 8 horas del 22 de enero de 2019 dictada en otro expediente (**2018-768-RIM**) con fundamento en los oficios **DRI-CTE-05-0209-2018** del Departamento Catastral Técnico, en que analiza el Oficio **DGAC-OF-2682-2012** emitido por el Coordinador de Unidad de Georreferenciación Catastral y se informa de una eventual

inconsistencia que presentan 9 fincas en relación con su ubicación respecto del Aeropuerto Juan Santamaría. Con fundamento en los relacionados oficios y en el Reporte de mantenimiento de la finca 477351 de Alajuela, con el fin de ordenar y de mejor resolver este asunto el Registro decide investigar la eventual sobreposición de las fincas **8424** (que no publicita plano) y **477351** (con plano catastrado A-1379932-2009) en este nuevo expediente (**2019-058-RIM**).

En virtud de lo anterior, mediante resolución dictada a las 12:00 horas del 31 de enero de 2019, la Asesoría Jurídica de ese Registro ordenó cautelar las relacionadas fincas con una **Nota de Advertencia Administrativa**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Mediante resolución dictada a las 13:43 horas del 8 de marzo de 2019, la indicada Asesoría Jurídica confirió la audiencia de ley a: **1) CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.** con cédula jurídica 3-101-29170 representada por Mario Gómez Pacheco, en su condición de fiduciario en la **finca 477351** de Alajuela; **2) BLOQUES PEDREGAL S.A.** con cédula jurídica 3-101-125782 representada por Rafael Ángel Zamora Fernández, en su condición de fideicomitente en la finca 477351 de Alajuela.

Asimismo, mediante resolución dictada a las 15:38 horas del 9 de abril de 2019 se determinó conferir la audiencia de ley, por medio de la publicación de un **edicto** en el diario oficial La Gaceta, a los titulares de la **finca 8424** de Alajuela: **1) JUANA FUENTES ROJAS** y **2) EMPACADORA COSTARRICENSE DE CARNE S.A.** con cédula jurídica 3-101-025701, en razón de que, respecto de la primera, no consta número de cédula de identidad en los asientos registrales y la segunda se encuentra en estado de disolución en aplicación de la Ley 9024 y no consta en los asientos registrales nombramiento de Liquidador de conformidad con lo establecido en los artículos 209 y 214 inciso a) ambos del Código de Comercio.

Una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 15:14 horas del 29 de agosto de 2019 resolvió: “...**I.-** *Consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas del Partido de ALAJUELA matrículas OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO (8424) y CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO (477351); así como en los planos catastrados A-UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS-DOS MIL NUEVE (A-1379932-2009) y A-NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO-MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO (A-9154-1975); la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique la inconsistencia y ordene la cancelación de dichas inmovilizaciones; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que será sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud explicada...*” (folio 164)

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor Rafael Ángel Zamora Mora, en la representación indicada, apeló la resolución relacionada, manifestando en sus agravios que su representada fue notificada de estas diligencias administrativas el día 14 de marzo de 2019 y contestó el 10 de abril de 2019, es decir que contestó antes de la última notificación que fue realizada por edicto publicado el 13 de mayo de 2019. Por ello, a pesar de que en la resolución que apela se entró a conocer el escrito de su representada, solicita que se corrija en ésta que ese escrito de su representada se presentó en tiempo y forma.

Sobre el fondo agrega, el informe que da inicio a este procedimiento indica que resulta difícil la localización de las fincas y que las sociedades Mundo Nuevo Siglo S. A. y Empacadora Costarricense de Carne S. A. estaban representadas por la misma persona Tomas Batalla Esquivel, lo cual demuestra que él tenía la posesión del inmueble por lo menos desde el año 1974. La finca 477351 de Alajuela se inscribió mediante un esquema de información posesoria y posteriormente se traspasó a Bloques Pedregal S.A. y esta empresa en calidad de fideicomitente, la traspasó a Consultores Financieros COFIN S. A., en condición de

fiduciario.

Afirma desconocer quién es Juana Fuentes Rojas, que en definitiva esta persona no es identificable y que su derecho puede no corresponder al mismo lugar en que se ubica la finca de su representada. Manifiesta el recurrente, en este caso no estamos frente a bienes demaniales que le pertenezcan al Estado Costarricense y por ello, salvo que Empacadora Costarricense de Carne S. A. o la señora Juana Fuentes Rojas presenten algún reclamo, El Estado no debe reclamar ningún derecho.

Con vista en dichos alegatos solicita “...se declare que su representada contestó la audiencia conferida en tiempo y forma por tratarse de un plazo común y conforme al artículo 10 de la Ley de Notificaciones 8687, pero que como se analizó el punto del escrito presentado no hay nulidad que declarar. Y (...) que mi representada oportunamente adquirió el inmueble 2-477351-000 al amparo de la publicidad registral, de buena fe, y sin ningún reclamo de poseedor alguno por lo que no procede sanción alguna, y debe levantarse la anotación efectuada...” (folios 172-173)

En virtud de lo alegado respecto de la contestación en tiempo y forma a la audiencia conferida, la Dirección del Registro Inmobiliario en resolución de las 15:04 horas del 19 de setiembre de 2019, admitió el recurso de apelación indicado y además resolvió “...I) Corregir el error material contenido en la resolución de las 15:14 horas del 29 de agosto de 2019, en el sentido de que se tiene por recibido en forma y tiempo el escrito que rola en folios 116 a 119 del presente expediente administrativo mediante el cual Bloques Pedregal S. A. contestó las audiencias conferidas; aclarando que la resolución de las 15:14 horas del 29 de agosto de 2019 se mantiene incólume en cuanto al fondo ...” (folio 179) con lo cual queda resuelta la primera petición del apelante y en razón de ello resulta innecesario que este Tribunal se refiera a ello, dado lo cual se entrará a conocer únicamente de los alegatos sobre el fondo.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos con tal carácter y de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:

- 1) La finca **8424** de Alajuela mide 2620,86 m², no cuenta con un plano que la describa y se encuentra inscrita en los derechos: 001 de Juana Fuentes Rojas, sin número de identificación, en una proporción de 1/6 en la finca y 002 de Empacadora Costarricense de Carne S.A. en una proporción de 5/6 en la finca (folios 78 a 81).
- 2) La finca **477351** de Alajuela mide 31811,00 m², publicita el plano catastrado A-1379932-2009 y se encuentra inscrita a favor de Consultores Financieros COFIN S.A., en calidad de fiduciaria (folios 75 y 76).
- 3) El plano catastrado **A-009154-1975** se inscribió para reunir las fincas 8422, 8424, 8425, 13831, 13832, 124733 y 124859, todas de Alajuela, y no ha generado título (folios 3 a 8 y 138).
- 4) Que la finca 8424, sin plano catastrado en su asiento registral, tiene su espacio físico sobre la finca 477351 que publicita el plano A-1379932-2009, ambas de Alajuela (folios 3 a 8, 40 y 142).
- 5) Que existe una sobreposición parcial entre los planos A-9154-1975 y A-1379932-2009 (folios 40 y 142).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. 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 DEL ASUNTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros

estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extraregistral**).

Es por este motivo que el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: “*De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario **dar un aviso a los interesados** sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, de tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención y la inmovilización, **dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias** y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado “*Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*”, ha sido previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...*cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...*” (artículo 35), siendo que dicho procedimiento se regula en el artículo 36: “*Proceso de saneamiento: Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el*

cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados”; siendo que, este procedimiento será, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

Con relación a la Gestión Administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento mediante el cual “...*se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; 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...*”; es decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de **procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos.**

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con ésta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al Ordenamiento Jurídico.

Sobre la medida cautelar administrativa de **INMOVILIZACIÓN**, tiene el efecto de **sustraer los bienes del tráfico inmobiliario** y está regulada en el artículo 28 del Reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, **dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de**

declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de División de Poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:

“Artículo 28. La inmovilización. 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.”

Por otra parte, el **AVISO CATASTRAL** ofrece una **simple publicidad noticia** para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, **sin causar una paralización de la propiedad** en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.

Esta medida cautelar ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas, en el **Voto 0375-2019** de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, indicando:

“...Con este aviso se ofrece una **simple publicidad noticia** para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; (...), **sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.**

Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una **nota de advertencia administrativa**,

típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles -mediante Circulares Registrales **DRP-01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-006-2009** de 01 de junio de 2009- modificó la forma de prevenir a terceros, denominando la medida como Aviso Catastral con el fin de 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, siendo que en éstos mismos términos resulta aplicable a este asunto.

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios (...), y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, **queda claro que 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 la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo ...**” (Voto 0375-2019) (Negrita no es del original)

Concluido el estudio del expediente venido en Alzada y con fundamento en el informe técnico oficio **DRI-CTE-05-0209-2018**, que da inicio a estas diligencias administrativas, en el que se informa de una **sobreposición entre las fincas 8424 y 477351 de Alajuela**. Así como del montaje de planos visible a folio 142 de este expediente; ambos elaborados por la ingeniera María Sánchez Matarrita, funcionaria del Subproceso Cartografía Catastral del Registro Inmobiliario, del cual se verifica **el traslape parcial entre los planos A-9154-1975 y A-1379932-2009**, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del Reglamento de citas y que es necesario sanear.

No obstante, comprueba este Tribunal que, la finca 8424 tiene una medida de 2620,86 m² y no publicita un plano que la describa, sino que únicamente es citada en el plano A-9154-1975 describiendo un polígono de 70115,00 m²; es decir, que no la representa en forma individual y exacta, y fue inscrito para reunir 7 inmuebles: 8422, 8424, 8425, 13831, 13832, 124733 y 124859, por lo cual la finca 8424 no ha sido individualizada totalmente en el terreno.

Adicionalmente, la finca 477351 tiene un área de 31811,00 m², por lo que la sobreposición entre ambos fundos no alcanzaría ni un 9% de la finca en que es fiduciaria la empresa Consultores Financieros COFIN S.A. por lo que, bajo los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**, no se justifica imponer una medida cautelar tan grave como la inmovilización a este último inmueble y es posible permitir a sus titulares la posibilidad de disponer del resto de su terreno; siempre y cuando no involucre el área en que se ubica el traslape de la finca 8424 cuyos derechos se encuentran inscritos a favor de Juana Fuentes Rojas (derecho 001) y de Empacadora Costarricense de Carne S.A. (derecho 002).

Con relación a los principios de razonabilidad y proporcionalidad se ha referido nuestra Sala Constitucional en diversas resoluciones, entre ellas las Sentencias: **6805-11** de las 10:31

horas del 27 de mayo de 2011, **3950-12** de las 16:30 horas del 21 de marzo de 2012 y **10986-2012** de las 15:05 horas del 14 de agosto de 2012, en los siguientes términos:

“En sintonía con la doctrina más autorizada del Derecho Constitucional y con la jurisprudencia de los Tribunales Constitucionales, la Sala Constitucional ha receptado, en su jurisprudencia, los **principios de razonabilidad y proporcionalidad**. En efecto, ha precisado el contenido necesario de los principios de razonabilidad y proporcionalidad. En reiteradas sentencias ha señalado, sobre el primero, que **la ley no puede ni debe ser irracional, ya que el medio que se seleccione debe tener una relación real y sustancial con el objeto que se persigue**. Desde esta perspectiva, **la racionalidad técnica significa una proporcionalidad entre medios y fines; la racionalidad jurídica implica una adecuación a la Constitución en general y, en especial, a los derechos y libertades reconocidos y garantizados en ella y en los Instrumentos Internacionales sobre Derechos Humanos debidamente vigentes en nuestro país y; por último, la razonabilidad sobre los efectos personales supone que no pueden imponerse a esos derechos otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad.**” Sala Constitucional Sentencias 6805-11, 3950-12 (Subrayado y negrita no son del original).

Y adicionalmente agrega que

“...la razonabilidad es parte integrante del control constitucional con el fin de asegurar que las leyes, y en general toda norma, no resulten en un ejercicio arbitrario y sin sentido del poder público, **sino que responden a necesidades y motivaciones reales** (...) se ha dejado claramente expresado que la competencia de esta Sede se limita a excluir del ordenamiento los actos totalmente irrazonables, **pero no a sustituir ni a enjuiciar a las autoridades públicas en la ponderación de los elementos que pueden hacer una opción más adecuada que otra debe advertirse que en sentido estricto la razonabilidad equivale a justicia**, así, por ejemplo,

una ley que establezca prestaciones científicas o técnicamente disparatadas, sería una ley técnicamente irracional o irrazonable, y por ello, sería también jurídicamente irrazonable. En este sentido cabe advertir que no es lo mismo decir que un acto es razonable, a que un acto no es irrazonable, por cuanto la razonabilidad es un punto dentro de una franja de posibilidades u opciones, teniendo un límite hacia arriba y otro hacia abajo, fuera de los cuales la escogencia resulta irrazonable, en razón del exceso o por defecto, respectivamente.” (Sentencia número 00486-94, Sala Constitucional Sentencia 10986-12) (Subrayado y negrita no son del original).

Visto lo anterior, y dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia objeto de estas diligencias administrativa y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en el informe técnico **DRI-CTE-05-0209-2018**, elaborado por el Subproceso de Cartografía Catastral del Registro Inmobiliario, con el fin de proteger la Seguridad Jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este Órgano de Alzada que esta situación amerita la consignación de una medida cautelar administrativa en las fincas y planos que son objeto de este procedimiento, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente, hasta que sean saneados.

Por ello, en aplicación de los referidos principios de razonabilidad y proporcionalidad, que requieren una racionalidad técnica que implica la proporcionalidad entre los medios y los fines que persigue en este caso la imposición de medidas cautelares administrativas, que resulte adecuada a los derechos de los administrados y no les establezca *“otras limitaciones o cargas que razonablemente se deriven de su naturaleza, ni mayores que las indispensables para que funcionen razonablemente en la sociedad”*, considera este Tribunal que debe revocarse parcialmente la resolución venida en Alzada ya que lo conveniente es consignar un AVISO CATASTRAL en la finca 477351, dado que en cuanto a esta la sobreposición es

parcial y representa un pequeño porcentaje de su área; y confirmarla respecto de la INMOVILIZACIÓN sobre la finca 8424 porque esta si se ubica totalmente en el espacio físico de la anterior, tal como se desprende del informe técnico indicado.

Debemos tener claro que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público, la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico sobre los derechos y bienes de los costarricenses. Constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país.

De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, como es el caso en estudio.

El publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico – comercial de nuestro país. Garantizando que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883.

Respecto de los agravios que manifiesta la parte recurrente, no es admisible su afirmación de que al no estar en presencia de bienes demaniales, el Estado no debe reclamar ningún derecho, porque a pesar de que efectivamente los inmuebles objeto de estas diligencias administrativas no son del Estado Costarricense, sí se ha encontrado una inexactitud en la Publicidad Registral que es necesario publicitar en defensa de la Seguridad Jurídica que debe dimanar de los asientos registrales y catastrales.

Ciertamente la empresa recurrente adquirió sus derechos al amparo de esa Publicidad Registral. No obstante, al resultar estos afectados por una inexactitud deben ser saneados, siendo que, se reitera, la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas de oficio; como pretende el recurrente, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de las medidas cautelares administrativas mencionadas.

Y es que el hecho de que las sociedades Mundo Nuevo Siglo S. A. y Empacadora Costarricense de Carne S. A. estuvieran en su momento representadas por la misma persona (Tomas Batalla Esquivel, ya fallecido) y por ello este estuviera en posesión de ambos inmuebles; ambos originados mediante diligencias de información posesoria, en modo alguno modifica o subsana la inexactitud encontrada. Tampoco resulta de relevancia que se desconozca quién es Juana Fuentes Rojas, ya que lo cierto es que esta persona es propietaria registral de un derecho en la finca 8424; siendo que, a pesar de que no exista un bien demanial que pueda reclamar el Estado, es obligación de la autoridad registral proteger ese derecho hasta que la persona o sus eventuales sucesores se apersonen en su defensa.

En este sentido, resulta oportuno sugerir al apelante que, en caso de que la sobreposición que es objeto de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física de ambos inmuebles, es posible su subsanación de conformidad con el artículo 28 transcrito líneas atrás, mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde todas las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación y que sea presentado para su respectiva calificación e inscripción.

De lo contrario, deben esos interesados acudir a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales**, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida

como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esa sede.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso planteado por **Rafael Ángel Zamora Mora** y confirmar parcialmente la resolución venida en Alzada únicamente respecto de la inmovilización de la finca 8424 y el plano A-009154-1975. Se revoca parcialmente para que se modifique la medida cautelar sobre la finca 477351, propiedad de su representada a un Aviso Catastral, así como su plano catastrado, toda vez que existen inconsistencias en la publicidad registral que afectan los asientos registrales y que es necesario sanear.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Rafael Ángel Zamora Mora, en representación de la empresa Bloques Pedregal Sociedad Anónima, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:14 horas del 29 de agosto de 2019, la que en este acto **se confirma parcialmente** para que se mantenga la Nota de Advertencia en la finca 8424 de Alajuela y se proceda a su **inmovilización**, así como del plano A-9154-1975. **Se revoca parcialmente** para que se modifique la medida cautelar en la finca **477351**, propiedad de Consultores Financieros COFIN S.A., y en su plano **A-1379932-2009**, consignándoles en su lugar un **aviso catastral**. Estas medidas cautelares se mantendrán hasta que sea saneada la inexactitud que afecta dichos asientos registrales y catastrales en los términos indicados en esta resolución. 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Carlos Vargas Jiménez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/KQB/CVJ/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53

