
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0287-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

MYRNA VILLALOBOS STELLER, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1189-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0409-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con cuarenta y un minutos del diecisiete de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Myrna Villalobos Steller, con cédula de identidad número 5-0245-0451, vecina de Guanacaste, en su condición de titular registral del derecho 001 de la finca de Guanacaste matrícula 91135, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:10 horas del 30 de junio de 2021.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO.OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inicia de oficio, con base en reporte de inconsistencias de la Unidad de Validación de la Información Catastral Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro, relacionado con los identificadores únicos de las fincas de Guanacaste 50205009113500 y 50205013405700, fincas matrículas 91135 y 134057, el cual indica que existe una sobreposición total entre estas fincas y que en el mapa

catastral cada una corresponde a un predio independiente, por lo que se presenta una inconsistencia 06.

Por medio de la resolución de las 9:30 horas del 15 de junio de 2020, se ordena la apertura del expediente administrativo y la consignación de nota de advertencia administrativa sobre las fincas 91135 y 134057 y sus planos (42974-1992 y 926677-1990 respectivamente).

Realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución de las 8:10 horas del 2 de julio de 2020, se confirió audiencia a las siguientes partes interesadas: 1) Myrna Villalobos Steller, cédula de identidad 5-0245-0451, en su calidad de titular registral del derecho 001 de la finca de Guanacaste 91135. 2) Anabelle Villalobos Steller, cédula de identidad 5-0251-0922, titular registral del derecho 002 de la finca de Guanacaste 91135. 3) Mileth Villalobos Steller, cédula de identidad 5-0273-0154, titular registral del derecho 003 de la finca de Guanacaste 91135. 4) Eduardo Diógenes Villalobos Jiménez, cédula de identidad 2-0186-0696, titular registral del derecho 004 de la finca de Guanacaste 91135. 5) Emilce Steller Ramírez, cédula de identidad 2-0247-0830, titular registral del derecho 005 de la finca de Guanacaste 91135. 6) María Lourdes Marchena Piñar, cédula de identidad 5-0164-0781, titular registral de la finca de Guanacaste 134057. 7) Banco de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-000019, representado por Javier Ruiz Conejo, cédula de identidad 1-0614-0847, en su calidad de acreedor hipotecario de primer grado sobre la finca de Guanacaste matrícula 91135, según documento de citas 2012-134371-01-0001-001.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución de las 08:10 horas del 30 de junio de 2021, el Registro Inmobiliario resuelve consignar inmovilización sobre las fincas de Guanacaste matrículas 91135 y 134057 y sobre los planos catastrados G-0042974-1992 y G-0926677-1990, al tener por comprobado un "traslape total,

claro y contundente", medida que se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto ordene al Registro lo que en derecho corresponda o que las partes interesadas lo soliciten por medio de escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro de conformidad con el artículo 450 del Código Civil y, que sea sometida al proceso de calificación registral, para así proceder a la corrección del error y a la cancelación de la inmovilización (folios 66 a 74 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, la señora Myrna Villalobos Steller apeló y manifestó lo siguiente:

1.- La resolución se fundamenta en el reporte de inconsistencias de la Unidad de Validación de la Información Catastral, pero desde 1995 su propiedad se encuentra delimitada y construida y es usufructuada por sus legítimos propietarios lo que se puede constatar con una visita en el sitio; tienen más de 26 años de propiedad y posesión y la medida de inmovilización de la finca es muy grave.

2.- Conforme al principio de publicidad o fe pública registral quien aparece en el Registro Público como titular de derechos reales para efectos de terceros es el dueño legítimo. La finca 134057-000 fue adquirida en el 2003, es decir 8 años después de la finca que les pertenece. Con su respuesta, la cual consta en el expediente administrativo, incorporó un informe de levantamiento de campo realizado por el topógrafo Olger Eldier Aguilar Casares, el cual no fue considerado en la resolución impugnada.

3.- La finca propiedad de su familia, nació con anterioridad a la segregación que origina la otra finca superpuesta y es evidente que demostraron que tienen título válido. El principio de tracto sucesivo y de primero en tiempo, primero en derecho es totalmente vulnerado en la resolución impugnada; el Registro Inmobiliario

incumple con sus obligaciones pues cuando se realiza la inscripción de la finca de Guanacaste 134057-000 se debió verificar la eventual existencia de un traslape de fincas y no permitir la inscripción y asignación del plano G-0926677 a la finca indicada.

4.- Aporta como prueba el informe de levantamiento de campo realizado por el topógrafo Olger Eldier Aguilar Casares y solicita que en la medida de lo posible se realice una inspección en el sitio para una mayor claridad de quien resuelve.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

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

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez 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. 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 en tanto establece 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 extraregstral).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales 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, por lo 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, la inmovilización y el bloqueo registral, esta última con fundamento en la Ley de fortalecimiento de la seguridad inmobiliaria 9602, 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), este procedimiento será, en lo que no se le oponga, igual al de la gestión administrativa descrito en el capítulo III, título II del reglamento de citas (artículo 38), se regula en el artículo 36 y su fin es:

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.

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.

En otras palabras, 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 el funcionario registral puede 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 esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

Ahora bien, la medida cautelar administrativa de inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, 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 (sic) 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, es necesario analizar si la medida cautelar de inmovilización es la correcta para ambas fincas, o si por el contrario se podría imponer otra con efectos diferentes, tal como el aviso catastral que 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, en el que se indicó:

[...] 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.

Concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el reporte de inconsistencias realizado por la Unidad de Validación de la Información Catastral Registral del Programa de Regularización y en el montaje de planos visible a folios 1 a 3 de este expediente, se verifica el traslape entre las fincas de Guanacaste matrículas **91135** y **134057**, planos catastrados **G-0042974-1992** y **G-0926677-1990** lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear.

En el montaje de planos se evidencia un traslape entre los planos; parcial en cuanto a la finca 134057, demarcada en la imagen con el color celeste y total para la finca 091135 delimitada con el color rojo; por lo tanto, este Tribunal efectivamente puede constatar que en el presente caso se presenta una sobreposición entre las fincas que representan los inmuebles de la provincia de Guanacaste, lo que produce la inexactitud catastral que es necesario sanear. La imagen se muestra a continuación:



Para esos efectos, corresponde la imposición de medidas cautelares administrativas que 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 Guanacaste matrículas **91135** y **134057** y los planos catastrados **G-0042974-1992** y **G-0926677-1990**. Estas 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.

Al respecto véase, entre otros, el Voto 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.

Esta decisión no ha sido superada y el criterio sigue vigente para los efectos registrales; de ahí la importancia del reporte de inconsistencias elaborado por la Unidad de Validación de la Información Catastral Registral del Programa de Regularización Catastro-Registro que consiste en la verificación catastral y demuestra la existencia de la sobreposición entre las fincas por cuanto en el mapa catastral cada una de ellas corresponde a un predio independiente. La conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, lo cuales no han sido desvirtuados, originan la medida cautelar de inmovilización debido a que se comprobó la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas señaladas.

No obstante, tal y como se tuvo por demostrado en los hechos probados de la resolución apelada y que este Tribunal hace suyos, las fincas de Guanacaste objeto del presente análisis tienen las siguientes medidas: finca 91135, plano catastrado

G-0042974-1992, mide 176,35 metros cuadrados; finca 134057, plano catastrado:
G-0926677-1990, mide 562,35 metros cuadrados.

Lo anterior indica que la sobreposición entre los fundos no alcanza ni un 32% de la medida de la finca **134057**, 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 su titular la posibilidad de disponer del resto de su terreno, siempre y cuando no involucre el área en que se ubica el traslape con la finca **091135**, cuyos derechos se encuentran inscritos a favor de: Myrna Villalobos Steller, Anabelle Villalobos Steller, Mileth Villalobos Steller, Eduardo Diógenes Villalobos Jiménez y Emilce Steller Ramírez.

Con relación a los principios de razonabilidad y proporcionalidad se ha referido la 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, *Sentencia 6805-11*).

Adicionalmente agregó 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 respondan a necesidades y motivaciones reales. [...] Además, 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*).

Visto lo anterior, y dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia objeto de estas diligencias

administrativas y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en el reporte de inconsistencias, 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 resulten adecuadas 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 y modificar la medida cautelar impuesta, por cuanto lo conveniente es consignar un **aviso catastral** en la finca de Guanacaste **134057** y su respectivo plano catastrado **G-0926677-1990**, dado que en cuanto a esta, la sobreposición es parcial y representa un pequeño porcentaje de su área; y confirmar la resolución respecto de la **inmovilización** sobre la finca de Guanacaste matrícula **091135**, plano catastrado **G-0042974-1992**, porque esta sí se ubica totalmente en el espacio físico de la anterior, tal como se desprende del informe técnico citado.

Se debe 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, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país.

De esta manera, la publicidad opera 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 hecho de publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial del país. Esto garantiza 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 de la parte recurrente y en cuanto a la solicitud de que se realice una inspección en el sitio, este Tribunal es del criterio, que una inspección como la solicitada resulta innecesaria porque dentro del expediente existe información técnica suficiente para demostrar el traslape entre las fincas objeto de las presentes diligencias; los insumos catastrales utilizados permiten observar la ubicación y localización de los planos catastrados involucrados.

Sobre lo indicado por el apelante de que incorporó un levantamiento de campo, realizado por el topógrafo Olger Eldier Aguilar Casares, este Tribunal tiene por comprobado que ese citado levantamiento de campo no fue aportado porque no consta en el expediente principal ni en el legajo de apelación, por lo tanto, es materialmente imposible realizar ninguna valoración al respecto.

En consecuencia y en cuanto al resto de alegatos, la administración registral se encuentra imposibilitada para resolver esta situación, porque para ello se debe de anular alguno de los planos y la inscripción de la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. A la administración registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito por lo que, comprobada la inexactitud en la realidad física, esta debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por las partes interesadas mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral tal como lo establece el artículo 474 del Código Civil, por cuanto lo concerniente al final, es que la realidad extra registral coincida con la realidad registral, sin dejar de lado la seguridad jurídica, que 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.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se debe declarar sin lugar el recurso planteado por Myrna Villalobos Steller, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:10 horas del 30 de junio de 2021. Se revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste 134057 y su respectivo plano catastrado G-0926677-1990 y se consigne un aviso catastral, se confirma en cuanto a que se consigne inmovilización en la finca de Guanacaste matrícula 091135, plano catastrado G-0042974-1992, porque esta sí se ubica totalmente en el espacio físico de la anterior, tal como se desprende de la resolución venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por la señora Myrna Villalobos Steller, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:10 horas del 30 de junio de 2021. **Se revoca parcialmente** la resolución venida en alzada para que se modifique la medida cautelar sobre la finca de Guanacaste 134057 y su respectivo plano catastrado G-0926677-1990 y se consigne un aviso catastral, **se confirma** en cuanto a que se consigne inmovilización en la finca de Guanacaste matrícula 091135, plano catastrado G-0042974-1992, porque esta sí se ubica totalmente en el espacio físico de la anterior, tal como se desprende de la resolución venida en alzada. 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

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53