
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0277-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

LEONARDO MATA PEREIRA APODERADO DE ABELARDO DIMAS DE LA TRINIDAD VILLALOBOS MARÍN, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-1213-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0724-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con cincuenta y nueve minutos del seis de noviembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado Leonardo Mata Pereira, soltero, abogado, con cédula de identidad número 2-0625-0522, vecino de San José, en su condición de apoderado especial administrativo de Abelardo Dimas de la Trinidad Villalobos Marín, quién es divorciado, técnico en mantenimiento, cédula de identidad número: 1-0574-0367, vecino de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 27 de abril de 2020.

Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El presente procedimiento se inicia de oficio, con base en reporte de mantenimiento presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:10 horas del 08 de noviembre del 2019 por el Departamento Técnico Catastral de la Sub Dirección Catastral del Registro Inmobiliario y del informe técnico **DRI-CTE-03-195-2019**, suscrito por el señor Ingeniero Jairo Solís Salazar del Subproceso de Conciliación Catastral de la misma Subdirección indicada, que informan que la finca **168087** presenta un traslape total con la finca **152143** ambas de la Provincia de Guanacaste.

Una vez realizada la investigación preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 18 de noviembre de 2019, se consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas descritas únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

En resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario de las 14:30 horas, del 2 de diciembre de 2019, se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: 1.- Don Tanis Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-442625, por medio de su representante Estanislao Suarez Suarez, cédula número 5-0028-9222, en su condición de propietario registral de la finca de Guanacaste matrícula **152143**. 2.- Ricardo Alberto Villalobos Agüero, cédula de identidad número 1-1290-0666, en su condición de propietario registral de la nuda propiedad en la finca de Guanacaste matrícula **168087**. 3.- Abelardo Dimas de la Trinidad Villalobos, cédula: 1-0574-0367, en su condición de usufructuario en la finca de Guanacaste matrícula: **168087**. 4.- Unión Comercial de Costa Rica, Unicomer Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-074154, representada por su apoderado Mario Alberto Siman Dabdoub pasaporte número 001955932 como anotante practicado sobre la finca de Guanacaste número **168087**.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución de las 08:00 horas del 27 de abril de 2020, el Registro Inmobiliario resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas de Guanacaste, matrículas **152143 y 168087** y los planos **G-1016037-2005 y G-1281083-2008** respectivamente, la cual 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 sometido al proceso de calificación registral, para así proceder a la corrección del error y a la cancelación de la inmovilización (folio 72 y siguientes del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela el licenciado Leonardo Mata Pereira, en su condición de apoderado especial administrativo de Abelardo Dimas de la Trinidad Villalobos Marín y alega lo siguiente:

1.- Existe falta de proporcionalidad y razonabilidad con la medida administrativa ordenada por el Registro Inmobiliario, ya que la inmovilización provoca una afectación mayor a la ya existente porque genera la inutilización de su finca en el tráfico mercantil.

2.- En la resolución no se consigna que el hecho investigado se produjo a partir de una mala praxis del topógrafo que obtuvo los datos para elaborar el plano de la finca 168087.

3.- Indica que bastaría únicamente con mantener la nota de advertencia administrativa para darle publicidad a la irregularidad cometida por negligencia del topógrafo, cuya finalidad es evitar que el plano G-1281083-2008 sea utilizado en un posterior movimiento registral. Por lo anterior solicita que no sea inmovilizada su finca.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en el Considerando I de la resolución venida en alzada, emitida por el Registro Inmobiliario.

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. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS. Conforme el expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba aportada por las partes y la agregada por el Registro Inmobiliario para la resolución del presente asunto.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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 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 extraregital).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 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, tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización tal como se indica en el artículo 28 del Reglamento de cita, y, la nota de bloqueo registral en los términos que establece la Ley N°9602 en su artículo 2 inciso j); 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), procedimiento que 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.

Este procedimiento se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando 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 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.

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 registrales, 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 los Tribunales de Justicia. Al efecto este numeral establece:

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, 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 dado el fundamento jurídico de las dos medidas cautelares que serán aplicadas en este proceso, inmovilización y aviso catastral, así como, el informe técnico oficio **DRI-CTE-03-195-2019** y el montaje de planos visible a folios 3 al 6 y 71 del expediente administrativo elaborado por el señor Jairo Solís Salazar del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se verifica el traslape de los planos **G-1016037-2005** y **G-1281083-2008**, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear. Obsérvese que la finca del cuadro amarillo que es la 152143 tiene un área superior a la finca 168087 y que se encuentra dentro de la primera, que para los efectos de este montaje es la de color celeste.






DETALLE DE TRASLAPE



UBICACIÓN DE PREDIOS EN MAPA CATASTRAL



PLANOS CATASTRADOS EN CONFLICTO

Simbología	MONTAJE TRASLAPE	ID PEDIALES EN CONFLICTO	Prof. Responsable
 510160372005	Provincia: 5 - Guanacaste	ID 50203016808700, Plano 512810832008	Ing. Jairo Solís Salazar Fecha: 13/9/2019
 512810832008	Cantón: 02 - Nicoya	ID 50203015214300, Plano 510160372005	
 Mapa Catastral	Distrito: 03 - San Antonio		

Este montaje demuestra indudablemente un traslape entre ambas fincas. Además, se determinó, que las fincas **152143** y **168087** son “hermanas”, nacieron de un mismo tronco común que es la finca 76792.

Visto lo anterior, este Tribunal efectivamente puede constatar que en el presente caso se presenta una sobreposición entre las fincas **152143** y **168087** que representan los inmuebles de la provincia de Guanacaste y los planos **G-1016037-2005** y **G-1281083-2008**, lo que produce la inexactitud catastral. La forma de sanear esta inexactitud es propia de las partes, no del Registro que actuó conforme a lo rogado en su oportunidad por las partes contratantes y que por alguna mala técnica jurídica provocada extrarregistralmente, la publicidad registral se vio alterada en la forma que se expone supra.

Bajo ese contexto y de acuerdo con la competencia de la administración registral, tal como lo indicó el Registro en la resolución apelada, procede ante la inconsistencia encontrada, hacer uso de las medidas cautelares que correspondan, a efecto de que el Registro publicite correctamente la situación de las fincas descritas.

En este sentido, las 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 **152143** y **168087** y los planos **G-1016037-2005** y **G-1281083-2008** respectivamente. 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 informe técnico elaborado por el Departamento Catastral Técnico que consiste en 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 y 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, lo anterior, tal y como se tuvo por demostrado en los hechos probados de esta resolución, las fincas de Guanacaste objeto del presente análisis tienen las siguientes medidas: la consistente en la matrícula **152143**, con plano catastrado **G-1016037-2005**, tiene una medida actual de 2.242,02 metros cuadrados y la finca matrícula **168087**, plano catastrado: **G-1281083-2008**, mide 295.29 metros cuadrados. Lo anterior indica que la sobreposición entre los fundos no alcanzaría ni un 14% de la medida de la finca **152143**, por lo que, bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, no se justifica imponer una medida cautelar tan grave como es la inmovilización a este último inmueble, lo que hace 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 **168087**, cuyo derecho se encuentra inscrito a favor del señor Ricardo Alberto Villalobos Agüero, en su condición de propietario de la nuda propiedad y del señor Abelardo Dimas de la Trinidad Villalobos, en su condición de usufructuario.

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 de 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).

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 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 informe técnico oficio **DRI-CTE-03-195-2019**, suscrito por el señor Jairo Solís Salazar del Subproceso de Conciliación Catastral, de la Subdirección 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 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 **152143** y su respectivo plano catastrado **G-1016037-2005**, dado que en cuanto a esta, la sobreposición es parcial y representa un pequeño porcentaje de su área; confirmar la resolución respecto de la **inmovilización** sobre la finca **168087** porque esta sí se ubica totalmente en el espacio físico de la anterior, tal como se desprende del informe técnico citado. Asimismo, dispone este Tribunal que el respectivo plano de la finca señalada **G-1281083-2008** igualmente deben ser **inmovilizado**.

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 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 hecho de publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro 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 deben ser rechazos por las razones dadas en esta resolución, en el caso de la finca **168087** y su respectivo plano **G-1281083-2008** la medida cautelar de **inmovilización** es la procedente, porque esta sí se ubica totalmente en el espacio físico de la finca **152143**, tal como se desprende del informe técnico emitido. En cuanto a la alegada mala praxis del topógrafo indicada por el recurrente, no corresponde a esta vía analizar dicha conducta por lo que igualmente este alegato debe ser rechazado.

Dado lo anterior, la administración registral se encuentra imposibilitada para resolver esta situación, porque no es posible anular alguno de los planos, tampoco la inscripción de la finca **168087**. 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 subsanando tal inconsistencia, 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.

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se declara sin lugar el recurso planteado por el licenciado Leonardo Mata Pereira, en su condición de apoderado especial administrativo de Abelardo Dimas de la Trinidad Villalobos Marín, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 27 de abril de 2020. Se revoca parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la medida cautelar y se consigne aviso catastral sobre la finca de Guanacaste **152143** y su respectivo plano catastrado **G-1016037-2005**, dado que en cuanto a esta, la sobreposición es parcial y representa un pequeño porcentaje de su área; confirmar la resolución respecto de la **inmovilización** sobre la finca **168087** porque esta sí se ubica totalmente en el espacio físico de la anterior, tal como se desprende del informe técnico citado. Asimismo, dispone este Tribunal que el respectivo plano **G-1281083-2008** de la finca señalada igualmente debe ser **inmovilizado**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el licenciado Leonardo Mata Pereira, en su condición de apoderado especial administrativo de Abelardo Dimas de la Trinidad Villalobos Marín, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 27 de abril de 2020. **Se revoca parcialmente** la resolución venida en alzada para que se modifique la medida cautelar y se consigne aviso catastral sobre la finca de Guanacaste **152143** y su respectivo plano catastrado **G-1016037-2005**. **Se confirma** la resolución respecto de la **inmovilización** sobre la finca **168087** y su respectivo plano **G-1281083-2008**. 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)

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
CHRISTIAN MENA CHINCHILLA (FIRMA)

Cristian Mena Chinchilla

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/CMC/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53