
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0528-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN REGISTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN
2016-822-RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0105-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas con once minutos del cinco de marzo de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Mauricio Castro Lizano, en su condición de Procurador de la Procuraduría General de la República, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas de 3 de noviembre de 2020.

Redacta la jueza Guadalupe Ortiz Mora.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Este procedimiento inicia con base en oficio presentado por el señor Mauricio Castro Lizano, en su condición de Procurador de la Procuraduría General de la República, en el que informa sobre irregularidades originadas en la inscripción acaecida el 24

de mayo de 1973 sobre el inmueble de la provincia de Guanacaste, matrícula **26197**; escritura otorgada ante el notario Oscar Saborío Castro en la que Agropecuario de Callejón S.A., promovió diligencias de información posesoria ante el ITCO. En este instrumento notarial se indicó que el trámite lo aprobó el ITCO por resolución de las 10:00 horas del 04 de enero de 1973, además que tenía una medida de 39.4152 metros según el plano catastrado G-18014-1971 el cual indica como lindero sur "faja inalienable paralela al mar, de cincuenta metros de ancho y de propiedad del Estado, con un frente de mil trescientos setenta y ocho metros" comprendiéndose así la zona que el artículo 10 de la Ley 6043 denomina "zona restringida". Asimismo señala, que en la escritura relacionada se establece que por acuerdo número 25 de la sesión 90 del 09 de diciembre de 1997 y acuerdo 20 del 10 de marzo de 1998 la Junta Directiva del IDA, con base en los oficios DOA-548-97 y DOA-093-98 del Departamento de Ordenamiento Agrario, expidió exhorto de las 10:00 horas del 24 de marzo de 1998 dirigido al Registro Nacional indicando que la finca 5-26197 se tituló al amparo del transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril del año 1970. Se informa, además, que según oficio DAGN-DAN-679-2016 del Archivo Notarial, el último tomo depositado del notario Oscar Saborío Castro es el número 10, que comprende del 29 de octubre del año 1970 al 20 de mayo del año 1972, por lo que no consta el tomo que contenga la escritura de fecha 22 de mayo del año 1973 mediante la cual se inscribió la finca 5-26197 de la provincia de Guanacaste.

Mediante oficio DRI-04-0375-2016 del 13 de julio del 2016 se solicita por parte del Registro Inmobiliario al señor Guillermo Rodríguez Rodríguez, jefe de la División Catastral, un informe de las fincas de la provincia de Guanacaste, matrículas 48582, 48584, 48585, 83151, 83152, 118875 y del condominio finca matriz 1436-M, para determinar si esos inmuebles se encuentran en la Zona Marítimo Terrestre de playa Negra, y que resultaron de la división de la finca **26197** de la provincia de

Guanacaste. El informe se rinde el día 22 de agosto del 2016, suscrito por el señor Jairo Solís Salazar.

Mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, a las 8:00 horas del 21 de setiembre de 2016, se autoriza la apertura del expediente de gestión administrativa y se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas: **83151, 1436-M, 83152, 48586, 48584, 48582, 118875, 29365-F, 29364-F, 29362-F, 29361-F, 29359-F, 29350-F, 29360-F, 29358-F, 29357-F, 29356-F, 29355-F, 29351-F**, únicamente para efectos de publicidad noticia y continuar con la investigación de mérito.

Asimismo, mediante resoluciones de las 13:00 horas del 16 de enero del 2017, de las 07:30 horas del 10 de octubre del 2017 y de las 13:50 horas del 17 de mayo del 2019, se confirió la audiencia de ley a las partes interesadas. Por medio de las resoluciones de las 9:00 horas del 30 de octubre del 2019 y del 12 de febrero del 2020 se autoriza la publicación de edicto para notificar a las partes.

Mediante oficio DRI-01-270-2016 se solicita a Guillermo Rodríguez Rodríguez, jefe de la División Catastral, con base en el oficio AAA-774-2016 de fecha 23 de junio del 2016, suscrito por Mauricio Castro Lizano, procurador de la Procuraduría General de la República, se amplíe el informe rendido por el ingeniero Jairo Solís Salazar. Esa ampliación según folio 576 se presenta ante el Registro Inmobiliario el día 19 de julio de 2017.

Por medio de resolución de las 7:00 horas del 10 de octubre de 2017 se procede a ampliar la medida cautelar de nota de advertencia y se ordena consignar esa medida en la finca de Guanacaste matrícula 133650, asimismo mediante resolución de las 11:27 horas del 14 de marzo del 2019 se procedió a ampliar la medida

cautelar y se consigna advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Guanacaste 48584, 29350-F, 29359-F, 29352-F, 29353-F, 29354-F.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 8:00 horas del 3 de noviembre de 2020, resolvió levantar la nota de advertencia administrativa consignada sobre la fincas: 83151, 1436-M, 83152, 48586, 48584, 48582, 118875, 29365-F, 29364-F, 29362-F, 29361-F, 29359-F, 29350-F, 29360-F, 29358-F, 29357-F, 29356-F, 29355-F, 29351-F, 133650, 29352-F, 29353-F, 29354-F y ordena el cierre y archivo del expediente en virtud de que no existe situación alguna que deba ser investigada y lo denunciado corresponde a hechos que escapan de la esfera registral.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, apela la representación de la Procuraduría General de la República y expresa como agravios lo siguiente:

1.- Manifiesta que la resolución recurrida, páginas 6-9 aun cuando cita los cuestionamientos que hizo la Procuraduría, en los hechos probados no analiza ninguno de ellos. Su representada no pide al Registro anular asientos registrales ni planos, sino que expusiera los fundamentos fácticos y jurídicos para que se adviertan las inconsistencias que tienen los asientos de registro y catastro.

2.- Señala que el 24 de mayo de 1973 se inscribió el inmueble 5-26197 originado en la escritura de las 8 horas del 22 de mayo de 1973 del notario Oscar Saborío Castro y según la cual, Agropecuario de Callejón S.A. representada por su presidenta Virginia Leal Calvo promovió diligencias de información posesoria ante el ITCO. Además, la escritura señaló que el trámite lo aprobó el ITCO por resolución de las 10 horas del 4 de enero de 1973, se indicó una cabida de 39 hectáreas 4152 m² según plano G-18014-71 como lindero sur: "faja inalienable paralela al mar, de cincuenta metros de ancho y de propiedad del Estado con un frente de mil

trescientos setenta y ocho metros" abarcando la "zona restringida".

3.- Por acuerdo número 25 de la sesión 90 del 09 de diciembre de 1997 y acuerdo 20 del 10 de marzo de 1998 la Junta Directiva del IDA, con base en los oficios DOA-548-97 y DOA-093-98 del Departamento de Ordenamiento Agrario expidió exhorto de las 10:00 horas del 24 de marzo de 1998 dirigido al Registro Nacional, indicando que la finca 5-26197 se tituló al amparo del transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril del año 1970. Se informa además que según oficio DAGN-DAN-679-2016 del Archivo Notarial, el último tomo depositado del notario Oscar Saborío Castro es el número 10 que comprende del 29 de octubre del año 1970 al 20 de mayo del año 1972 por lo que no consta el tomo que contenga la escritura de fecha 22 de mayo del año 1973 mediante la cual se inscribió la finca 5-26197.

4.- Continúa manifestando el apelante e indica que, además, el plano G-18014-1971 no se encuentra inscrito en el Registro Nacional y la sociedad que promovió las diligencias de información posesoria Agropecuario de Callejón S.A. fue inscrita el 16 de mayo de 1973, concluyendo que la escritura otorgada ante el notario Saborío Castro cita un plano inexistente y una sociedad que fue inscrita posterior al otorgamiento de la escritura que originó la finca 5-26197, cuando ya no se estaba vigente el Transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril de 1970. Por lo tanto, considera que esa información posesoria está viciada de nulidad. La finca madre 5-26197 se inscribió el 31 de octubre de 1979 con el plano G-14614-1974 se rectificó la medida a 34 Ha 9151,45 m2.

5.- La resolución yerra cuando afirma que el asiento primero de la finca 26197 reporta una medida acorde con el plano G-18014-1971 de 30 hectáreas 4152 metros cuadrados. Ni el plano G-18014-1971 existe, nunca la cabida inicial o posterior fue de 30 Ha 4152 m2. Luego al inmueble se le practicaron las

segregaciones que arrastran los graves vicios e inconsistencias reseñados.

6.- El informe del Departamento Catastral de 26 de agosto de 2016 señaló que los inmuebles 29355, 29351, 29356, 29357, 29360, 29358, se encuentran en su totalidad dentro de la zona marítimo terrestre, en tanto el resto de forma parcial. El informe del 19 de julio de 2017 agregó que la finca 133650 plano G-560959-1999, segregada de la 83152 se ubica parcialmente dentro de la zona restringida de la zona marítimo terrestre.

7.- La resolución impugnada no analizó ni refutó los argumentos y debió hacerlo para garantizar el debido proceso, la motivación implica el deber de plasmar en la resolución final el análisis sobre las actuaciones fácticas y jurídicas expuestas e indicar, cual es la razón por la que adopta una solución en detrimento de otra, al no hacerlo se incurre en desigualdad procesal. La resolución incurre en falta de fundamentación y motivación suficiente en detrimento de los derechos de defensa, debido proceso, reparos que dan cabida a su revocatoria.

8.- Solicita se mantenga la nota de advertencia sobre las fincas 83151, 1436-M, 83152, 48586, 48584, 48582, 118875, 29365-F, 29364-F, 29362-F, 29361-F, 29359-F, 29350-F, 29360-F, 29358-F, 29357-F, 29356-F, 29355-F, 29351-F, 133650, 29352-F, 29353-F, 29354-F.

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

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 LA PRUEBA. Conforme el expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba agregada por las partes y 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. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental, hasta llegar al principio de la fe pública registral. Previo a este, se encuentra el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se trata de un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico, estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordantes con la realidad física.

Pero, 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). Por esa razón y dentro de la normativa de índole registral, se encuentra el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto

Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) que contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias, dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

En ese entendido, cuando surja alguna inconsistencia entre lo publicitado por el Registro y la realidad física del bien que afecte los intereses de los consumidores o del propio Estado y que vienen a incidir directamente en los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral, la vía para acudir a la justicia administrativa es la Gestión Administrativa, descrita en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 21). Este artículo 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- imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

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, caso contrario se deberá de imponer la cautelar que corresponda conforme al origen de la inexactitud comprobada.

Debe tomar nota el recurrente, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario citado, la competencia material conferida al procedimiento registral de Gestión Administrativa se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

Para el caso que nos ocupa, es claro para este Órgano de alzada, que los presupuestos para determinar que existe una inexactitud registral o extraregistral no se cumplen. El gestionante pese a sus manifestaciones, no aporta un elemento objetivo que demuestre o que al menos haga suponer, que efectivamente existe una anomalía en los asientos registrales de la finca de la provincia de Guanacaste, matrícula 26197.

Ese inmueble fue inmatriculado por medio de un proceso de información posesoria el 24 de mayo del año 1973, mediante escritura otorgada ante el notario público Oscar Saborío Castro de las 8 horas del 22 de mayo de 1973. Del análisis del expediente ha quedado demostrado para este Tribunal, que la empresa Agropecuario de Callejón S.A cesionaria de los derechos de posesión sobre dicho inmueble, compareció por medio de su representante ante el notario Saborío Castro a otorgar la escritura citada. Además, que la finca en discusión fue objeto de diligencias de información posesoria ante el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO). Ese trámite se aprobó por esa institución mediante resolución de las 10:00 horas del 04 de enero de 1973, sobre una finca que medía 39 hectáreas 4152 metros cuadrados. Asimismo, que mediante el acuerdo número 25 de la sesión 90

del 09 de diciembre de 1997 y acuerdo 20 del 10 de marzo de 1998 la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), expidió exhorto de las 10:00 horas del 24 de marzo de 1998 dirigido al Registro Nacional, mediante el cual indica, que la finca de Guanacaste 26197, se tituló al amparo del Transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril del año 1970, información que se encuentra publicitada al margen de la inscripción del bien desde el 26 de mayo de 1998.

Ante estos hechos tan contundentes y que se encuentran debidamente publicitados, provenientes de documentos expedidos por personeros de oficinas públicas con credibilidad para ello, de un notario público con fe pública notarial, no podría el Registro Inmobiliario, ni este Tribunal, imponer una medida cautelar administrativa como la pretendida por el apelante, ya que no existe prueba que venga a desvirtuar administrativamente lo publicitado por el Registro, siendo lo procedente el rechazo de esa solicitud y de la presente gestión.

El recurrente en sus agravios manifiesta como primer punto, que la resolución recurrida no analiza los cuestionamientos que hizo la Procuraduría General de la República y que su representada no pide al Registro anular asientos registrales ni planos, sino que se exponga los fundamentos fácticos y jurídicos para que se adviertan las inconsistencias que tienen los asientos de registro y catastro.

Respecto de este agravio se indica que, en la resolución del Registro de primera instancia, se especifica claramente que la finca nació bajo el transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril del año 1970. Que esa información la ratifica el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA). En ese sentido, no es dable para el Registro Inmobiliario, cuestionar un hecho fáctico amparado a la fe pública administrativa. Tampoco un asiento registral es nulo porque la finca inicialmente se inscribió sin plano o que ese plano no existe en la publicidad registral. En el informe catastral el perito nombrado

indica que el plano G-18014-71 no existe en las bases de datos del Registro. Sin embargo, a pesar de ese hecho la finca es constatable mediante los diferentes planos de los lotes que se segregaron y que sirven de ubicación del inmueble, el cual como se visualiza en el informe técnico, algunas fincas están dentro de la zona restringida y otros en parte, pero eso es precisamente lo que se está discutiendo y si nació al amparo del transitorio III, entonces no cabe duda de que está dentro de la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre. El Registro no puede desvirtuar un hecho que incluso ha sido ratificado por la propia institución que tramitó el asunto en su oportunidad, solo que en esa época se denominada Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) y dentro de sus competencias, era tramitar informaciones posesorias como lo hizo en el presente asunto.

En cuanto a lo señalado por el recurrente de que el 24 de mayo de 1973 se inscribió el inmueble de Guanacaste 26197, originado en la escritura de las 8 horas del 22 de mayo de 1973 del notario Oscar Saborío Castro y según la cual ,Agropecuaria de Callejón S.A. representada por su Presidenta Virginia Leal Calvo promovió diligencias de información posesoria ante el ITCO y que además, la escritura señaló que el trámite lo aprobó el ITCO por resolución de las 10 horas del 4 de enero de 1973, con una cabida de 39 hectáreas 4152 metros cuadrados según plano G-18014-71, que indicaba además como lindero sur: "faja inalienable paralela al mar, de cincuenta metros de ancho y de propiedad del Estado con un frente de mil trescientos setenta y ocho metros" abarcando la "zona restringida".

Al respecto debe indicarse, que es totalmente cierto que la propiedad está dentro de la zona restringida y por eso se hizo la información posesoria relacionada. El hecho de que la escritura se hizo en fecha posterior a la derogación de ese transitorio, no significa que está fuera del plazo de vigencia, porque perfectamente el trámite de la información posesoria ante el ITCO, se pudo haber hecho, como así

fue, dentro del plazo de esa ley, además, el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), ratifica en el año 1998 que la finca se tituló al amparo del Transitorio III de la ley 4558 de 1970, hecho que como se indicó, no se puede desvirtuar, ya que la administración registral, está sujeta a la fe pública tanto administrativa como notarial. Incluso, no existe dentro del expediente, prueba idónea que venga a cuestionar ese hecho y que ponga en duda razonable al Registro o a este Tribunal, como para acceder a la imposición de una medida cautelar.

Manifiesta el recurrente que por acuerdo número 25 de la sesión 90 del 09 de diciembre de 1997 y acuerdo 20 del 10 de marzo de 1998 la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), con base en los oficios DOA-548-97 y DOA-093-98 del Departamento de Ordenamiento Agrario, expidió exhorto de las 10:00 horas del 24 de marzo de 1998 dirigido al Registro Nacional, en donde indica que la finca que se discute se tituló al amparo del transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril del año 1970. Informa, además, que según oficio DAGN-DAN-679-2016 del Archivo Notarial, el último tomo depositado del notario Oscar Saborío Castro es el número 10 que comprende del 29 de octubre del año 1970 al 20 de mayo del año 1972, por lo que no consta en esa institución, el tomo que contenga la escritura de fecha 22 de mayo del año 1973 mediante la cual se inscribió la finca 26197.

En cuanto a este punto, este Tribunal hace ver, que según el artículo 450 del Código Civil uno de los medios de acceso al Registro Nacional es "documento auténtico, expresamente autorizado por la ley". El exhorto expedido por el IDA es uno de estos documentos, por lo que el Registro ante la rogación hecha por esa institución aplica el procedimiento registral dentro del marco de calificación y si todo está conforme inscribe el documento. Eso fue lo que hizo el registrador; en ese documento se ratificaba que la propiedad se adquirió al amparo del Transitorio de cita. Respecto a la certificación del Archivo Notarial que indica el último protocolo depositado por

el Notario Saborío Castro, nota este Tribunal, que dicha certificación establece el último protocolo depositado, pero no indica nada sobre el último protocolo autorizado, que son dos cosas muy diferentes, porque puede haber existido otro tomo autorizado pero que nunca ha sido depositado. El Registro Inmobiliario tal como se indicó, no puede poner en duda en este caso, si el testimonio presentado al Registro por el notario Saborío Castro tiene o no matriz, ya que, existen además otros elementos que hacen pensar que el acto es legítimo, válido y eficaz, ya que se cuenta con un documento público “exhorto” expedido por el IDA que ratifica la información posesoria mediante la cual se inmatriculó la finca discutida.

Continúa manifestando el apelante, que el plano G-18014-1971 no se encuentra inscrito en el Registro Nacional y la sociedad que promovió las diligencias de información posesoria Agropecuario de Callejón S.A. fue inscrita el 16 de mayo de 1973, por lo que concluye que la escritura otorgada ante el notario Saborío Castro cita un plano inexistente y una sociedad que fue inscrita posterior al otorgamiento de la escritura que originó la finca 26197. Insiste que, para esa fecha, no estaba vigente el Transitorio III de la Ley 4558 del 22 de abril de 1970, por lo que considera que esa información posesoria está viciada de nulidad.

En la resolución que se apela, se indica que las diligencias de información posesoria fueron iniciadas por Miguel Vallejo Castañeda, quien fue el poseedor inicial del inmueble que se discute. Luego que se inscribió la sociedad el 16 de mayo de 1973, esta fue la que finalmente compareció ante el notario Saborío Castro para que se otorgara la escritura de fecha 22 de mayo de 1973. Bajo ese conocimiento, la sociedad se inscribió antes del otorgamiento del instrumento público a que se ha hecho referencia. En relación con el plano G-18014-1971, tal como se indicó con anterioridad, si bien es cierto ese documento no se encuentra en la base de datos del Registro Nacional, esa ausencia no desvirtúa el hecho de que la finca es

producto del transitorio III de la Ley 4558, por lo que su inscripción se ajusta a derecho conforme al marco de calificación correspondiente.

En cuanto a lo señalado por el recurrente de que la finca 26197 de la provincia de Guanacaste se inscribió el 31 de octubre de 1979 con el plano G-14614-1974 y que se rectificó la medida a 34 hectáreas 9151,45 metros cuadrados, debe este Tribunal indicarle al apelante que según informe catastral que consta de folios 20 al 23 del tomo I del expediente de origen, punto N°3, la finca nació en el año 1973 por información posesoria. Por lo que la información indicada por el recurrente no es correcta.

El apelante considera que la resolución yerra cuando afirma que el asiento primero de la finca 26197 reporta una medida acorde con el plano G-18014-1971 de 30 hectáreas, 4152 metros cuadrados, insiste que ese plano no existe y que nunca la cabida inicial o posterior fue de esa magnitud. Continúa diciendo, que luego al inmueble se le practicaron las segregaciones que arrastran los vicios e inconsistencias reseñadas.

Analizado este agravio, es correcto que en la resolución apelada se indica que la finca reporta ese plano, manifestación que de modo alguno conlleva una nulidad de lo resuelto por el Registro, ya que lo dicho no conlleva una inconsistencia en el procedimiento que afecte el debido proceso a las partes. Si bien existe esa desafortunada expresión, también es lo cierto que el informe técnico emitido por el Ingeniero Jairo Solís Salazar, establece contundentemente que ese plano no existe en la base de datos del Registro. No obstante, debe tenerse presente que luego de las segregaciones que se hicieron sobre la finca, cada una tiene su propio plano, lo cual es un indicio idóneo para determinar la localización de la finca madre y por supuesto algunos lotes se ubican totalmente dentro de la zona restringida y otros en forma parcial.

El apelante considera que la resolución impugnada no analizó ni refutó los argumentos y que debió hacerlo para garantizar el debido proceso. Además, alega, que la resolución incurre en falta de fundamentación y motivación suficiente en detrimento de los derechos de defensa y debido proceso.

Este alegato igualmente debe ser rechazado, toda vez que este Tribunal considera que la resolución se encuentra debidamente fundamentada y razonada, analiza de forma clara todos y cada uno de los aspectos debatidos durante todo el trámite del expediente, cumple a cabalidad con los principios del debido proceso. Las razones por las cuales se emitió la decisión final relacionada con levantar las notas de advertencia administrativa que se habían consignado al inicio de este procedimiento sobre las fincas involucradas por parte del Registro de primera instancia, se encuentran debidamente identificadas, cada una con su plano catastrado y con su espacio físico. La finca madre fue inmatriculada bajo un procedimiento válido y eficaz de la época, ratificado por una institución estatal como lo fue el IDA, hoy denominado Instituto de Desarrollo Rural (INDER).

El Registro hace una adecuada exposición de las razones que justifican su decisión, siendo además el análisis congruente con lo debatido a lo largo de todo el proceso de gestión administrativa. La resolución está respaldada por abundante documentación expedida por certificación del Instituto de Desarrollo Rural, documentos provenientes del Instituto de Desarrollo Agrario, por informes técnicos expedidos por el Ingeniero Jairo Salazar, funcionario del Registro Nacional, diversas certificaciones, montaje de planos, instrumentos notariales, los que analizados en forma conjunta, demuestran ser idóneos para resolver el caso en la forma que se hizo, siendo además acorde con el principio de legalidad, que permite concluir conforme criterio de este Tribunal, que se han resguardado las garantías constitucionales correspondientes.

Dado el análisis realizado, se rechaza la solicitud del apelante, de que se mantenga la nota de advertencia sobre las fincas 83151, 1436-M, 83152, 48586, 48584, 48582, 118875, 29365-F, 29364-F, 29362-F, 29361-F, 29359-F, 29350-F, 29360-F, 29358-F, 29357-F, 29356-F, 29355-F, 29351-F, 133650, 29352-F, 29353-F, 29354-F, en razón que no se comprobó una inexactitud de origen registral ni extraregistral, que sean el fundamento para mantener las advertencias. La finca se inscribió válidamente a través de información posesoria, amparado al transitorio III de una ley, y que, conforme al asiento primero de inscripción de la finca en discusión, se indica que en el proceso de información posesoria se le dio intervención al Procurador Agrario de la República, a la Municipalidad de la Cruz Guanacaste y al Instituto de Vivienda y Urbanismo.

De acuerdo a lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en la abundante prueba que consta en el expediente administrativo, este Tribunal considera que conforme el ámbito de competencia de la Administración registral, se actuó conforme a derecho, cumpliendo con el marco de calificación establecido para ese tipo de inscripciones y que tanto al Registro Inmobiliario como a este Órgano de alzada, le es materialmente imposible imponer una medida cautelar como la pretendida, sin un sustento real y jurídico que de esa manera lo determine, al no existir un error o nulidad cometida en sede registral.

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente no se advierte alguna inconsistencia que afecte la publicidad registral y que deba ser cautelada, sino que se trata de un asiento registral fundamentado en la rogación expresada en un instrumento público, otorgado por las partes legitimadas para ello y debidamente autorizado por un notario público, que cumplió con los requisitos legales para su inscripción, de conformidad con el marco de calificación. Por lo anterior, no son de

recibo los agravios y pretensiones expresados por el señor Mauricio Castro Lizano, en su condición de Procurador de la Procuraduría General de la República, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 3 de noviembre de 2020 y en consecuencia se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el señor Mauricio Castro Lizano, en su condición de Procurador de la Procuraduría General de la República, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 3 de noviembre de 2020, la que en este acto se confirma. 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