



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2015-0586-TRA-RI (DR)**

**Gestión administrativa**

**ITALCANCORI PLANTACIONES DE CAFÉ COMPAÑIA LIMITADA, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen 2015-1495)**

**Subcategoría: Bienes Inmuebles**

## ***VOTO 0362-2016***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas cincuenta minutos del nueve de junio de dos mil dieciséis.**

Recurso de apelación presentado por el licenciado Marcelo Gamboa Venegas, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-0839-0085 en su condición de apoderado especial de la empresa ITALCANCORI PLANTACIONES DE CAFÉ COMPAÑIA LIMITADA, cédula jurídica 3-102-007611, contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 30 de junio de 2015.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 17 de junio de 2015, el señor Enrico Palummieri, ingeniero mecánico, de nacionalidad canadiense, pasaporte Q J 290365, en su condición de gerente de la empresa ITALCANCORI PLANTACIONES DE CAFÉ COMPAÑIA LIMITADA, presento gestión administrativa mediante la cual solicitó se procediera a anotar una medida de advertencia administrativa sobre las fincas generadas por los planos catastrados números P-717680-2001, P-717683-2001, P-717684-2001, P717682-2001 y los planos hijos del plano P-717681-2001 que corresponde a los planos P-960750-2004 y P- 960749-2004, como de todas aquellas segregaciones realizadas



con posterioridad, a efectos de que se investiguen las inexactitudes contenidas en la publicidad registral generadas por dichos planos. Que una vez determinada dicha inexactitud se proceda conforme al artículo 28 del Reglamento de Organización de Registro Inmobiliario, con las ulteriores consecuencias de inmovilización en las fincas involucradas, hasta tanto se recurra a la vía jurisdiccional correspondiente.

**SEGUNDO.** A las 10:00 horas del 30 de junio de 2015 el Registro Inmobiliario resolvió: “...1) *Por no ser posible demostrar la existencia de las contradicciones parcelarias que alega el gestionante, relacionadas con las fincas propiedad de su representada, se deniega su gestión; toda vez que ha quedado demostrado la inexistencia de planos catastrados que permita localizar de manera precisa los restos de las fincas de las cuales es propietaria. ...*”.

**TERCERO.** Inconforme con la resolución mencionada, el Lic. Gamboa Venegas en su condición indicada interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el Registro, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

**CUARTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal ya que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de 12 de julio a 1 de setiembre de 2015.

**Redacta el Juez Villavicencio Cedeño, y;**

### CONSIDERANDO

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal acoge los hechos que ha tenido por probados la resolución recurrida.

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No existen de importancia que enunciar para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** La Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario determinó denegar las diligencias administrativas interpuestas por el señor Enrico Palummieri, en virtud de que no es posible para dicha instancia demostrar las inexactitudes parcelarias que indica el gestionante. Lo anterior dado que, si partimos de los dos lotes segregados en cabeza de su dueño, la finca número 6-8508 que generó las inmuebles matrículas 6-12606 y 6-13213, ninguna de ellas cuenta con plano catastrado e inscrito que los describiera ni localizara de manera adecuada en el terreno, al igual que los 142 lotes segregados de dichas fincas, los cuales no cuentan con plano catastrado que los identifique e individualice en dichos predios. De igual manera la finca 6-14424, no contó con plano catastrado que la describiera a la hora de segregarla de su finca madre, y tampoco los 17 lotes segregados con posterioridad a dicho inmueble cuenta con plano catastrado. Asimismo, se le ponen en conocimiento al solicitante que por razones de legitimación este solo se encuentra facultado para gestionar sobre el resto de la finca bajo matrículas 6-512606, 6-13213 y 6-14424 que de igual manera no se tiene noción de su forma o localización. Por lo que, ante la inexistencia de un asiento catastral que le de contenido gráfico a las propiedades de su representada, impide poder determinar la existencia de traslapes y sobre-posiciones que denuncia y que ha sido producto de no haber concordado en su momento los asientos registrales de cada predio con su respectivo plano catastrado, precisamente porque es el plano el que viene a determinar y delimitar la ubicación real de inmueble, sea, su forma y localización geográfica. En consecuencia, siendo que no es posible para el Registro de instancia determinar las citadas inexactitudes que se alegan en dichos predios, por lo que se procede a denegar la medida de advertencia administrativa solicitada.



Inconforme con lo resuelto, el apelante manifestó en su escrito de agravios que su representada fue propietaria de la finca de Puntarenas 8505-000, cuya medida fue rectificada mediante el plano catastrado P-51793-1961, y con un área de 739 hectáreas 461 metros con 86 decímetros cuadrados, y dio origen a otras fincas, que a pesar de no tener plano catastrado en ese momento por no ser exigido por ley para efectos de segregación registral, estaban contenida sin lugar a dudas la cabida en el plano P-51793. Su mandante hipotecó parte de la cabida de esa finca al Banco Anglo, el cual adjudicó por remate y cedió esos derechos al antiguo Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), quien localiza materialmente sus derechos hipotecarios en 5 planos; realizados por el agrimensor Evelio Ramírez Bonilla quien cometió el error de ubicar los levantamientos de los planos P-717680-2001, P-717683-2001, P-717684-2001, P-717682-2001 y los planos hijos del plano P-717681-2001 que corresponde a los planos P-960750-2004 y P-960749-2004 en áreas fuera del plano madre que los debía contener, sea, el P-51793-1961 y fuera del área dada en garantía hipotecaria, por cuanto las fincas segregadas en correcta referencia permiten determinar lo dicho por su mandante.

Agrega que es inaceptable que el Registro Inmobiliario limite su campo de acción solamente a la existencia de planos catastrados inclusive en los años 60 y 70 cuando dicha exigencia no era necesaria, recurriéndose de los demás medios de prueba para determinar las áreas correspondientes a las fincas inscritas, como la que nos ocupa. Que la finca madre si cuenta con plano, y como se indicó los planos que sirven para localizar las porciones adquiridas por el IDA están fuera del sitio del plano madre en gran parte y fuera del área hipotecada. Se echa de menos un estudio catastral de los planos por parte del Registro que determine la gravedad de las manifestaciones realizadas por su representada, dado que se cuenta con la indicación de los planos catastrados y determinar de esa manera las ubicaciones realizadas fuera del sitio. Su representada adquirió la finca madre matrícula 6-14424-000 con una medida de 37 hectáreas y 5044 metros y 48 decímetros cuadrados, con plano catastrado número P-1374-1965, del cual se segregaron las fincas 14767-000, 14769-000, 14771-000, 14773-000, 14775-000, 14777-000, 14779-000, 14850-000, 14852-000, 14854-000, 14856-000, 14858-000, 14860-000, 14862-

000, 14863-000, 14902-000, 14904-000 que fueron vendidas a terceras personas hoy propietarias registrales a las cuales se les compro nuevamente, quedando un resto a nombre de mi representada. Que el plano P-1374-1965 también es violentado por los levantamientos realizados por el IDA y del cual también se echa de menos un estudio en cuanto a ellos, con la gravedad de que cuenta con un plano madre que determina su ubicación y que es traslapado por los planos levantados por el IDA en su momento. Por lo que la solicitud de medida a efectos de informar a terceros que puedan verse afectados por las resultas de un proceso judicial, que determinará el error cometido, es adecuada y no temeraria, fundada adecuadamente y evidentemente pertinente. Por lo anterior solicita se acoja el recurso de apelación, se deje sin efecto la resolución recurrida y se ordene el levantamiento del estudio de los planos catastrados que ayude a determinar la procedencia de las advertencias solicitadas, y se proceda conforme.

**CUARTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.** La competencia material de las gestiones administrativas en relación con las inexactitudes de origen extra-registral, previo a las modificaciones introducidas con el Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) a partir del 13 de octubre de 2009 en las disposiciones contenidas en Título IV del anterior Reglamento del Registro Público (decreto ejecutivo 26771-J), se regulaba únicamente en los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro.

Al relacionar estas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92 se circunscribían a los errores registrales de orden material o conceptual, o los vicios de nulidad cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del marco de calificación registral establecido en la Ley 3883, Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público, que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales; es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole

al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

Con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el nuevo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*”, y según su origen puede ser registral o extra-registral (artículo 14).

Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extra-registrales, sea inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por información inexacta sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del registrador (artículo 16).

De tal modo, la competencia material de este procedimiento se abre cuando “...*la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...*” y el saneamiento de este tipo de inexactitud “...*deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del*



*Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento...*” (artículo 31 del Reglamento del Registro Inmobiliario).

Esta medida cautelar administrativa se denomina **NOTA DE PREVENCIÓN**, sus efectos son exclusivamente de mera publicidad noticia, por lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores y siempre sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral (artículo 32 del Reglamento del Registro Inmobiliario) y su objetivo fundamental es el de crear el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la publicidad registral la tutela judicial. Sin embargo, a pesar de las diferencias que guarda este procedimiento con la gestión administrativa, en el artículo 34 del citado decreto 35509-J se dispone que en su trámite se seguirá, en lo que no se le oponga expresamente, el mismo procedimiento.

Respecto de las medidas cautelares administrativas por hechos extra-registrales, ya este Órgano de Alzada se había pronunciado en el **Voto No. 376-2006** dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, afirmando: “...III. **NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA.** (...) *Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...” Nótese que a esta fecha aún no se había regulado la nota de prevención y por esa razón en ese momento se utilizaba como medida cautelar la nota de advertencia administrativa.*

Del fragmento transcrito se deduce entonces que la actual nota de prevención es una medida cautelar administrativa que promueve la salvaguarda del asiento registral con el fin de abrir el espacio de tiempo necesario que permita al interesado, afectado por alguna inconsistencia que no es susceptible de valoración en esa sede, que acuda a la sede jurisdiccional que es en definitiva la única que tiene competencia para declarar la nulidad tanto de los actos o contratos argüidos de falsos, como de los asientos registrales.

Así las cosas, la competencia material conferida a la gestión administrativa regulada en el Reglamento del Registro Público de febrero de 1998 se circunscribía a las inexactitudes de origen registral y de esa misma forma se establece en el actual Reglamento, por cuanto en su artículo 21 dispone: *“Por medio de la Gestión Administrativa 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 razón de lo expuesto y analizado el expediente de marras, queda claro al igual que lo determinó el Registro Inmobiliario, que el presente caso no se ajusta a ninguna inexactitud de origen registral ni extra-registral, por lo que no podría ante ello la dicha instancia administrativa imponer una medida como la solicitada por la compañía ITALCANCORI PLANTACIONES DE CAFÉ COMPAÑIA LIMITADA., sin la existencia de un elemento objetivo que acredite tales inconsistencias, procediendo de esa manera el rechazo de la presente gestión administrativa.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** Una vez analizado el presente caso es importante para este Tribunal poner en conocimiento del recurrente que la delimitación de un inmuebles conforme al plano catastrado debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la



inscripción de planos también se ve afectada por el principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que es decreto ejecutivo 34331-J, que indica: *“El Catastro procurará los medios necesarios para que se dé una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”*. Esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados en que se basa justamente la delimitación de los inmuebles es congruente con lo estipulado por el artículo 8 del citado Reglamento, que a su vez dispone: *“Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”*

Dentro de este contexto, el artículo 5 inciso c) del Reglamento de referida cita, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de rogación, tracto sucesivo y publicidad, por supuesto íntimamente ligados al principio de legalidad, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de rogación (artículo 54 del Reglamento), que a su vez se debe ejercer en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de legalidad), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito *“...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...”* (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia de la Subdirección de Catastro, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la publicidad catastral el artículo 57 del citado Reglamento, establece: “... *El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos. ...*”

Asimismo, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la calificación catastral, ente otros el Voto 0175-2006, en que se expresó: “...*las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...*”.



De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley la Subdirección del Catastro debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2 de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Ahora bien, para el caso bajo examen obsérvese que a folio 44 del expediente de marras, el recurrente señala que su representada fue propietaria de la finca de Puntarenas 8505-000, cuya medida fue rectificada mediante el plano catastrado número P-51793-1961, y con un área de 739 hectáreas 461 metros con 86 decímetros cuadrados, que dio origen a otras fincas, y que a pesar de no tener plano catastrado en ese momento por no ser exigido por ley para efectos de segregación registral, estaban contenida sin lugar a dudas en la cabida del plano P-51793. Dicha manifestación no es de recibo ya que al Registro Inmobiliario le es materialmente imposible determinar mediante un estudio de planos de manera acertada las inconsistencias generadas en dichos predios, ya que, como el mismo apelante lo indica, no existe antecedente por medio del cual se puedan determinar tales irregularidades y mucho menos pretender que dicha instancia administrativa imponga una medida cautelar como la pretendida, sin un sustento real y jurídico que de esa manera lo determine.

Tal como se indicó supra, el plano catastrado viene a ser la representación gráfica de la propiedad y lo que da sustento una vez ingresado a la publicidad registral al principio de seguridad jurídica. En el caso que se discute las segregaciones a que hace referencia el apelante no tienen plano catastrado por lo que se imposibilita al Registro poder determinar ciertamente la medida y ubicación de estas, así como las posibles inconsistencias que se puedan haber generado entre los inmuebles y su descripción gráfica. Razón por la cual este agravio debe de rechazarse porque incluso la Administración Registral no cuenta con insumos suficientes para poder ordenar un informe técnico. Recuérdese que a la corriente registral ingresa por rogación un documento que contiene un acto o contrato querido por las partes, allí se establece la manifestación de voluntad de cada una de ellas y el negocio que se realiza conforme al

conocimiento que se tiene del bien jurídico en la realidad. Cuando ingresa ese documento el Registro verifica y analiza lo allí rogado lo confronta con la información registral y en general con la normativa correspondiente conforme al principio de legalidad que lo rige, y si no existe duda respecto al acto pedido se inscribe. Situación que tal y como se desprende no se materializa en el presente caso, ya que no se ha rogado la inclusión de plano alguno sobre la finca propiedad de la apelante.

Agrega el recurrente que su mandante hipotecó parte de la cabida de esa finca al Banco Anglo, el cual se adjudicó por remate y cedió esos derechos al antiguo Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), quien localiza materialmente sus derechos en 5 planos; estos realizados por el agrimensor Evelio Ramírez Bonilla quien cometió el error de ubicar los levantamientos de los planos P-717680-2001, P-717683-2001, P-717684-2001, P-717682-2001 y los planos hijos del plano P-717681-2001 que corresponde a los planos P-960750-2004 y P- 960749-2004 en áreas fuera del plano madre sea, el P-51793-1961 y fuera del área dada en garantía hipotecaria, el cual manifiesta con certeza su mandante y prueba adecuada siendo que este es la misma persona que constituyó la hipoteca ante el Banco Anglo, por cuanto las fincas segregadas en correcta referencia permiten determinar lo dicho por su representada.

Al respecto, cabe indicar que si bien el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), adquirió por medio de una adjudicación parte de la finca dada en garantía, y esta por error localizó su derecho en áreas fuera del plano madre P-51793-1961, fundamentado en planos realizados por un agrimensor, que conforme a la Ley 4294, para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, artículo 12 que literalmente dice: *“Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”* Obsérvese, que en este caso para esa fecha los planos realizados por los agrimensores contaban con fe pública, por lo que la veracidad de dicho instrumento no puede ser cuestionada en sede administrativa. Además, el proceso de localización de derechos indivisos era de conocimiento único de los Tribunales de Justicia, siendo un derecho conocido y declarado por un Juez de la República fundamentado en un debido proceso, el cual no es de revisión o calificación en sede

registral (Voto 100 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, resolución de la 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980).

Por otra parte, tal y como se ha indicado la delimitación geográfica del inmueble se logra con el plano catastrado, y al Registro ingresó una escritura pública realizada por un notario público en donde consignó en el documento la identificación de las fincas, conforme al plano de cada una de ellas. Esta situación hace que al Registro no le quede la menor duda que lo ingresado es cierto y se encuentra conforme a la realidad física de los inmuebles. Máxime que como se ha indicado no existe antecedente de carácter registral o extra-registral que hayan desencadenado alguna inconsistencia y que ello afecte la publicidad registral, con relación a los argumentos expuestos en la presente gestión administrativa.

Por otra parte, señala el peticionario que es inaceptable que el Registro Inmobiliario limite su campo de acción solamente a la existencia de planos catastrados inclusive en los años 60 y 70 cuando dicha exigencia no era necesaria, recurriéndose de los demás medios de prueba para determinar las áreas correspondientes a las fincas inscritas, como la que nos ocupa. Al respecto, reiteramos que tal como se le indicó líneas arriba esos planos catastrados a los que hace mención el recurrente fueron sometidos a un procedimiento judicial para localizar materialmente los derechos adjudicados al IDA. Por lo que no son objeto de revisión en esta instancia administrativa. (Voto 100 de la Sala Primera de la Corte).

Agrega, que su representada adquirió la finca matrícula 6-14424-000 con una medida de 37 hectáreas y 5044 metros y 48 decímetros cuadrados, con plano catastrado número P-1374-1965, del cual se segregaron las fincas 14767-000, 14769-000, 14771-000, 14773-000, 14775-000, 14777-000, 14779-000, 14850-000, 14852-000, 14854-000, 14856-000, 14858-000, 14860-000, 14862-000, 14863-000, 14902-000, 14904-000 que fueron vendidas a terceras personas hoy propietarias registrales a las cuales se les compró nuevamente, quedando un resto a nombre de mi representada. Como se ha indicado, si su mandante segrego fincas que no cuentan con

plano catastrado y luego se localizó derechos sobre esa finca con planos catastrados por medio de un procedimiento judicial, es una situación que escapa de poder ser analizada por el Registro, debiéndose recurrir a la vía jurisdiccional y sea esa Autoridad quien delimite y declare su derecho, ya que es jurídicamente imposible que sea en el ámbito registral que sea declarado dicho derecho o mejor derecho. Razón por la cual se deniegan lo peticionado en este sentido.

En razón de lo expuesto y siendo que este caso no se ajusta a ninguna inexactitud ni registral ni extra-registral, ya que como se expresó el Registro inscribió documentos que contenían un título declarado mediante un procedimiento judicial, escapa de la competencia del Registro debiendo recurrir necesariamente el apelante a la vía jurisdiccional y sea esta Autoridad quien delimite y declare dichos derechos, quien dentro del ámbito de sus competencias podrá imponer de ser necesario una medida cautelar. Quedando de esa manera el Registro Inmobiliario únicamente en espera de dicho mandato judicial, a efectos de asentarlos en los asientos de dichos predios y poder así publicitarlos.

En resumen, avala este Órgano de Alzada lo resuelto por el Registro Inmobiliario y concluye que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, por cuanto no se ha acreditado la existencia de un elemento objetivo que permita, al menos presumir, que exista una inexactitud de carácter registral o extra-registral que afecte los asientos de inscripción, así como la publicidad registral, por lo que no es posible bajo dicha circunstancia acceder a la tutela administrativa.

**SÉXTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA.** Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.



**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el Lic. Marcelo Gamboa Venegas representando a la empresa ITALCANCORI PLANTACIONES DE CAFÉ COMPAÑIA LIMITADA, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 30 de junio de 2015, la cual se confirma, para que se deniegue su solicitud de imponer una medida cautelar de advertencia administrativa y posterior inmovilización sobre los planos catastrados números P-717680-2001, P-717683-2001, P-717684-2001, P717682-2001, así como de los planos hijos del plano P-717681-2001 que corresponde a P-960750-2004 y P- 960749-2004, y todas aquellas segregaciones realizadas con posterioridad. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Priscilla Loretto Soto Arias*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53