
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0395-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

3-101-490901 S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1966-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0001-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas cuatro minutos del diez de enero de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Fabián Esteban Céspedes Barrantes, cédula de identidad 2-0806-0680, vecino de Grecia, en representación de la empresa 3-101-490901 S.A., en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 9 de setiembre de 2021.

Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa de oficio se inicia mediante los reportes de mantenimiento emitidos por el Subproceso de Cartografía Catastral del Departamento Catastral Técnico, referidos a los identificadores prediales de Guanacaste **50503002505500**, **50503023614900**, **50503009355000** y **50503013888400**, en los cuales se indica la sobreposición total

de la finca de Guanacaste matrícula **25055** con las fincas de la misma provincia matrículas **236149, 93550 y 138884**.

El Registro Inmobiliario ordenó consignar nota de advertencia en las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas **25055, 236149, 93550, 138884**, y en sus correspondientes planos **G-2405-1968, G-0601495-1999, G-0186021-1994 y G-0720429-2001**, únicamente para los efectos de publicidad noticia y mientras se continúa con la investigación.

Finalmente, el Registro Inmobiliario resolvió mantener la nota de advertencia administrativa sobre las fincas **25055, 236149, 93550, 138884** de Guanacaste y sus correspondientes planos catastrados números **G-2405-1968, G-0601495-1999, G-0186021-1994 y G-0720429-2001**, además de inmovilizar dichas fincas y sus planos, medidas cautelares que se mantendrán hasta que se ordene su levantamiento en la vía jurisdiccional o bien que las partes interesadas subsanen la inexactitud mediante los documentos e instrumentos públicos idóneos para tal fin, los que deberán someterse al proceso de calificación e inscripción ante el Registro Inmobiliario.

Inconforme con lo resuelto, apela el señor Céspedes Barrantes en su condición indicada, argumentando que la finca **93550** de Guanacaste, propiedad de su representada, nació a la vida jurídica el 20 de marzo de 1996, y según su historial fue hipotecada en diciembre de 1998, siendo que de ahí en adelante se dieron varias anotaciones sobre esta, en donde prevalece la publicidad registral, máxime para instituciones del estado como lo es el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, que es el ente al cual su representada le compró el inmueble.

Continúa manifestando que con la prueba documental aportada se acredita a su

representada como dueña registral del inmueble, asimismo ese derecho es otorgado por parte de un juez de la República, que el mismo Catastro Nacional lo induce a error en vista de la publicidad registral del inmueble y al mismo tiempo el Registro Nacional continúa con el proceso de inscripción hasta quedar registrado el inmueble a nombre de su representada.

Indica el apelante que el plano de la finca **25055** de Guanacaste fue presentado en el mismo año para ser modificado, lo que revela para la publicidad registral que este no fue correctamente inscrito como corresponde por fecha, al ser presentado antes del 19 de diciembre de 1968, fecha para la cual no se tenía certeza de su veracidad debido a la falta de fe pública por parte del ingeniero topógrafo. Al elaborarse el plano catastrado **G-0186021-1994** ya los ingenieros topógrafos contaban con la investidura de la fe pública, que junto con la publicidad registral se puede determinar que su representada es la única dueña del inmueble; por tales razones solicita se levante la medida anotada sobre dicho inmueble, se corrija el error y se anule el plano **G-0002405-1968** al no encontrarse a derecho conforme a la ley.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos y hechos que constan dentro del expediente principal, este Tribunal acoge como propios el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario, enumerados del 1 al 6 en el considerando primero de la resolución venida en alzada (folios 150 al 151 expediente principal).

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para lo resuelto.

CUARTO. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión

que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. ACERCA DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL ASOCIADO A LAS CONTRADICCIONES PARCELARIAS COMPROBADAS Y SOBRE LA FINCA INSCRITA POR MEDIO DE LAS DILIGENCIAS DE TITULACIÓN DE VIVIENDA CAMPESINA LEY 6154. La fe pública registral establece la presunción de que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados ante el Registro Inmobiliario, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos y los cuales, para el presente caso, se refieren específicamente a los testimonios de escritura, ejecutorias de sentencia y planos catastrados que constituyen o modifican asientos registrales y catastrales relacionados con la fincas de Guanacaste matrículas **25055, 236149, 93550 y 138884.**

Cabe indicar que un testimonio de escritura debidamente autorizado por el notario otorgante goza de validez, eficacia, certeza y autenticidad. El artículo 31 del Código Notarial, ley 7764, establece:

El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley.

En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él.

(subrayado nuestro)

Asimismo, los informes técnicos catastrales, los planos y la información gráfica y matemática que consta en ellos se encuentran protegidos por el principio de la fe pública que ostenta el profesional que las ha ejecutado y autorizado, sea el topógrafo o el profesional en agrimensura. De tal modo que tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas.

Al respecto, la Ley 4294, para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, en su artículo 12 dispone que “Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”.

En el mismo sentido, el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional estipula:

Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura.

Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.

(subrayado nuestro)

Bajo esta tesis, algunos datos insertos en los planos catastrados, tales como el derrotero, la medida y la situación deben ser considerados como ciertos, exactos y completos, por lo que no podrán cuestionarse, incluso por el registrador, con la excepción que indica el numeral previamente citado y que se refiere a aquellas contradicciones que sean detectadas por la Subdirección Catastral en el estado parcelario cuando se encuentre en el proceso de conformación del mapa catastral o en su mantenimiento.

La seguridad en la publicidad registral no puede verse como una función exclusiva del Registro Nacional, toda vez que para su inmutabilidad se requiere también que los instrumentos públicos que motivan el nacimiento, la modificación o la cancelación de los asientos registrales y catastrales sean exactos, precisos, veraces, auténticos y eficaces con respecto a los negocios jurídicos que los administrados y usuarios dispongan al momento de accionar este aparato institucional.

Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes; que cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan: **inexactitudes de origen registral** (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y cuando su génesis surge de la equivocación del notario público, del profesional en topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como **inexactitud de origen extraregistral** (artículo 16 del reglamento citado).

En consecuencia, al detectarse una inexactitud de cualquier origen en la publicidad de un asiento registral o catastral, sea por la información suministrada por el registrador (artículo 18 ibidem), sea de oficio o por lo denunciado por alguna parte legitimada (artículos 21 y 32 del reglamento referido) o cuando se está en presencia del presupuesto que establece el artículo 35 del mismo cuerpo normativo, es decir: “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral, producto de las tareas de levantamiento catastral” el mismo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de estas; en este sentido, el primer requisito *-sine qua non-* para subsanar es que la publicidad de la inexactitud no haya afectado de alguna manera el consentimiento de una parte contrayente en cualquier tipo de negocio jurídico que implique anotación o inscripción de algún movimiento registral o catastral.

En ese orden de ideas, tratándose de la inexactitud de origen registral, según el artículo 18 del reglamento citado, el registrador deberá corregir los errores cometidos en la inscripción, salvo que esta corrección cause algún perjuicio a terceros; producto de una anotación o movimiento registral posterior a la gestación de la inexactitud de origen registral, el registrador deberá inhibirse de subsanar de oficio la inexactitud y comunicar lo acontecido a la subdirección correspondiente a fin de incoar el procedimiento de gestión administrativa respectiva, la cual procurará el saneamiento de la inconsistencia detectada. Nótese que el mismo numeral también autoriza a la Dirección del Registro Inmobiliario para subsanar inexactitudes “...siempre y cuando no afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico.”

Complementado lo anterior, debe afirmarse que tales inexactitudes (registral y extraregistral) en algunos casos pueden afectar la publicidad de un asiento registral o del asiento catastral y en otros casos perjudica la publicidad de ambos asientos;

en tal sentido, como abundantemente se ha referido este Tribunal en su jurisprudencia, el reglamento citado establece el procedimiento para subsanar estas inexactitudes.

Ahora bien, en caso de que la inexactitud no pueda subsanarse conforme al artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y que por esa razón, se haya incoado un procedimiento administrativo para tal fin, resulta imperativo dar audiencia a los propietarios registrales, a los terceros legitimados (acreedores, anotantes, etc.) y en caso de ser necesario, a los profesionales que autorizaron los instrumentos públicos que originaron la inexactitud (artículo 26 ibidem), lo anterior para facilitar el saneamiento de los asientos registrales o catastrales que publicitan la inexactitud (artículos 21 y 36 ibidem); previamente, el Registro Inmobiliario evaluará si procede la anotación de la advertencia administrativa que publicite la existencia de un procedimiento administrativo que investiga la posible inexactitud en la publicidad registral (artículo 25 ibidem).

Como se ha explicado, este procedimiento de gestión administrativa ofrece la posibilidad de subsanar y rectificar los asientos registrales o catastrales con la anuencia de los propietarios registrales y los terceros afectados; en caso de que las partes no logren ese propósito y habiéndose comprobado la inexactitud investigada, el Registro Inmobiliario deberá ordenar una medida cautelar que publicite tal inconsistencia en el asiento registral o catastral de la finca relacionada.

En tal sentido el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece la nota de inmovilización para aquellos casos en que se haya demostrado la lesión a los intereses de terceros y que haya surgido algún elemento que imposibilitara el saneamiento de los asientos registrales o catastrales.

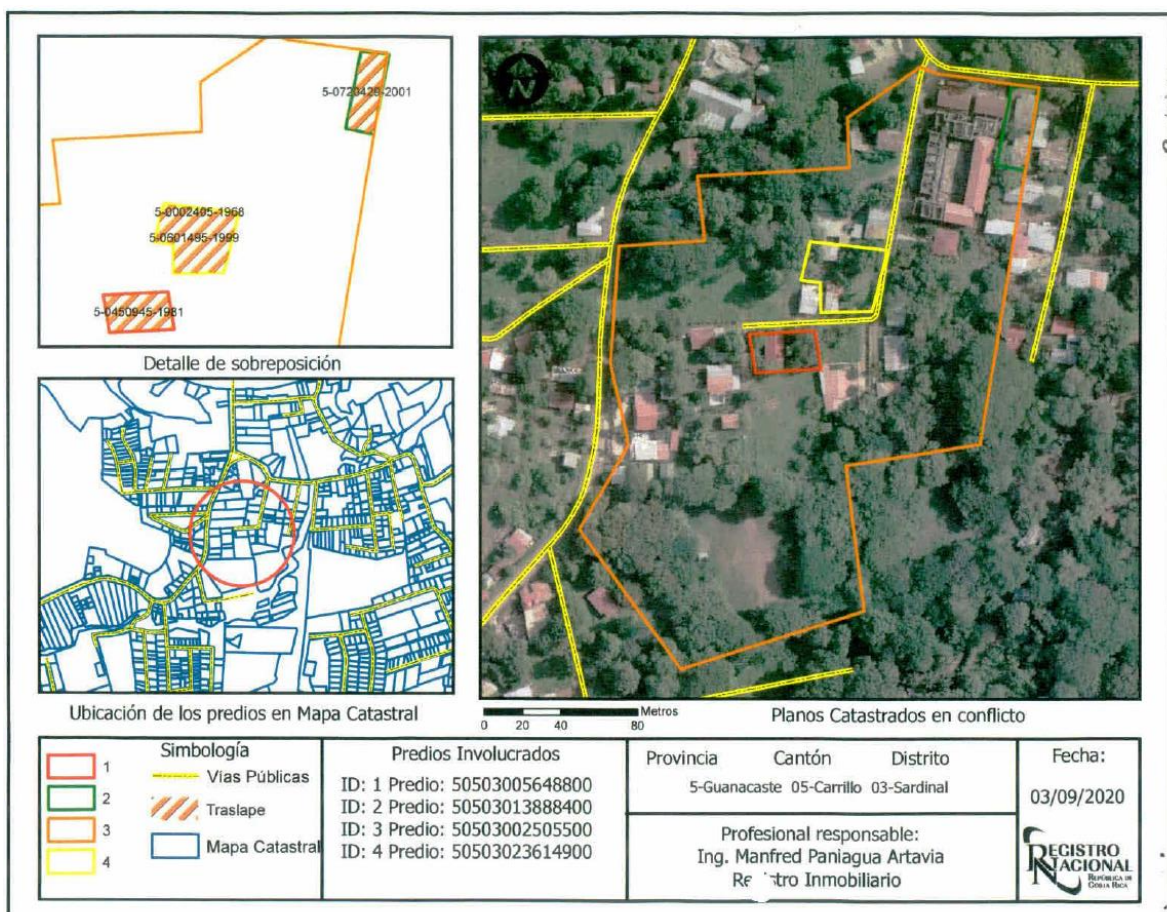
Por otra parte, el Registro Inmobiliario también se encuentra autorizado para anotar la medida cautelar denominada aviso catastral, cuando producto del levantamiento catastral se detecten inconsistencias entre los asientos registrales o catastrales de una finca debidamente inscrita o bien cuando exista una discrepancia entre la realidad física y jurídica de un inmueble determinado. Los precedentes de esta nota de aviso catastral devienen desde la divulgación de la directrices DRP-001-2009 del 19 de enero de 2009; DRP-006-2009 del 1 de junio de 2009; RIM-03-2011 del 20 de octubre de 2011, y la circular RIM-005-2010 del 18 de agosto de 2010, entre otras.

La directriz RIM-03-2011 autoriza la inscripción de la nota de aviso catastral cuando las inconsistencias detectadas, “...no ameritan la inmovilización...” del inmueble o de sus asientos registrales o catastrales y la circular RIM-05-2010 establece que esta medida cautelar procede “...siempre y cuando no estemos frente a una doble inmatriculación de fincas y que la sobreposición no se dé sobre bienes demaniales con excepción de calles públicas, o que exista oposición de los interesados.”.

Desde esta perspectiva y para el caso que nos ocupa, existen dos medidas cautelares que el Registro Inmobiliario está facultado para anotar e inscribir por medio de la resolución que finalice el procedimiento de gestión administrativa, sean las notas de inmovilización y de aviso catastral; la primera no permite la inscripción de ningún movimiento registral posterior a su anotación, mientras que el aviso catastral sí permite la inscripción de movimientos registrales posteriores y se define como una “publicidad noticia” de alguna inconsistencia, discrepancia o inexactitud en la publicidad de los asientos registrales y catastrales de una finca determinada.

Por consiguiente, analizado el expediente administrativo venido en alzada y con base en el mapa catastral del cual derivan los reportes de mantenimiento que inician

las diligencias administrativas de oficio y del montaje realizado por el Departamento Registral-Catastral del Registro Inmobiliario, se comprueba que la finca **25055 (G-2405-1968)** se sobrepone totalmente con la fincas **236149 (G-0601495-1999)**, **93550 (G-0186021-1994)** y **138884 (G-0720429-2001)**, lo cual constituye una inexactitud catastral-registral que debe ser saneada (folios 2 al 10 del expediente principal).



Montaje folio 4 expediente principal

Ahora bien, dada la audiencia de ley no se consigue el saneamiento de la inexactitud detectada por las partes interesadas, comprobándose en el proceso las

sobreposiciones antes mencionadas; razón por la cual el Registro Inmobiliario ordenó mantener la nota de advertencia administrativa en las fincas antes mencionadas como en sus correspondientes planos catastrados; además, ordenó inmovilizar las mismas fincas: **25055**, **236149**, **93550**, **138884** de Guanacaste y sus respectivos planos catastrados **G-2405-1968**, **G-0601495-1999**, **G-0186021-1994** y **G-0720429-2001**.

Por otra parte, es de importancia analizar que la finca de Guanacaste matrícula **93550**, la cual publicita actualmente el plano catastrado **G-0186021-1994**, nace a la vida jurídica a través de las diligencias de titulación de vivienda campesina, tramitadas ante la Alcaldía Civil de Carrillo, mediante resolución dictada a las 11 horas del 6 de marzo de 1996, en la cual se ordenó la inscripción del inmueble por medio de ejecutoria de sentencia presentada en el Registro Público de la Propiedad Inmueble bajo citas tomo 428 asiento 18194 (inscrita el 20 de marzo de 1996), a favor del señor José Adán Calderón Rivera; actualmente su propietaria es la empresa 3-101-490901 S.A.

La Ley de Titulación para Vivienda Campesina establecía que cualquier poseedor de un inmueble que careciera de título inscrito o inscribible en el Registro Público podía inscribirlo como finca independiente, trámite que era aplicable para terrenos inscritos o no inscritos en el Registro Público, no se hacía distinción entre títulos originarios (información posesoria) o derivados (usucapión), sus requisitos de fondo establecidos en los numerales primero a sexto de ese cuerpo normativo requerían demostrar la posesión por medio de una declaración jurada y con tres testigos mayores de edad; el destino del inmueble debía ser para vivienda del titulante y de su familia; debía contar con un plano inscrito en la Dirección de Catastro Nacional cuya medida no excediera las dos hectáreas, y haber poseído el terreno “a título de dueño” en forma quieta, ininterrumpida y pública durante no menos de cinco años.

Adicionalmente, en su artículo 10, la Ley de Titulación de Vivienda Campesina indicaba como efecto de la inscripción del bien a favor del poseedor, que esa titulación no perjudicaría a terceros con un mejor derecho, empero en el último párrafo de este numeral establecía un plazo de caducidad de tres años para iniciar cualquier proceso de reivindicatorio de los derechos de propiedad o de posesión de algún tercero afectado, toda vez que textualmente estipulaba que “Transcurridos esos tres años, no se admitirá en los tribunales ninguna acción que amenace o restrinja el derecho del titular.”.

Conviene acá recordar que la ley mencionada fue declarada inconstitucional en su totalidad por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia mediante voto 2802-1999, dictado a las 17:12 horas del 20 de abril de 1999, pero sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe de parte de los titulares, siempre que no existiera oposición dentro del término de caducidad de los tres años para impugnar los efectos jurídicos de tal declaratoria.

Consideró la Sala Constitucional en aquella oportunidad que tal ley:

...nació con el fin de proporcionar vivienda a un sector nacional de manera más expedita, [...] En consecuencia, el procedimiento de titulación establecido en la ley impugnada, no resguarda de forma suficiente el derecho de los terceros que tuvieren un mejor derecho sobre la finca a titular, sino que el trámite resulta casi oculto y con resultados onerosos sumamente graves. Existe además una desprotección total de los bienes demaniales o áreas protegidas, por no existir audiencia alguna para la Procuraduría u otra institución, por lo cual, el desconocimiento por parte de éstas (sic), podría significar una lesión grave a los intereses públicos. Finalmente, no permite

una protección previa del derecho de propiedad, sino sólo (sic) a posteriori y de forma precaria, lo que violenta también los artículos 33 y 39 constitucionales, puesto que la ley no le otorga la posibilidad de defensa a los terceros interesados, tratándoles en este sentido, desigualmente al ubicarles en desventaja ante la posibilidad de proteger sus derechos.

[...]

De conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, esta declaratoria es retroactiva a la fecha de vigencia de las normas anuladas, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe. Sin embargo, de conformidad con lo expuesto por el artículo 91 citado, se dimensionan los efectos de la declaratoria de inconstitucionalidad, en el sentido de que no afecta a las personas que hayan titulado sus tierras al amparo de la Ley que se declarará inconstitucional, siempre y cuando haya transcurrido el término de tres años para impugnar los efectos de esa declaratoria.

(subrayado no corresponde al original).

Tal como se indicó, la finca de Guanacaste matrícula **93550** nació a la vida jurídica al amparo de diligencias autorizadas por la Ley de Titulación de Vivienda Campesina, según sentencia de las 11:00 horas del 6 de marzo de 1996 (inscrita el 20 de marzo de 1996), es decir que la finca nace amparada al principio de legalidad vigente en aquella fecha; en la actualidad, el término perentorio para que los terceros con mejor derecho presenten sus oposiciones se encuentra sobradamente vencido, y el voto constitucional *supra* indicado señaló:

...se dimensionan los efectos de la declaratoria de inconstitucionalidad, en el sentido de que no afecta a las personas que hayan titulado sus tierras al amparo de la Ley que se declarará inconstitucional, siempre y cuando haya

transcurrido el término de tres años para impugnar los efectos de esa declaratoria.

Teniendo en cuenta lo anterior, no le compete a esta autoridad administrativa dudar de la legalidad del título y de la sentencia de la Alcaldía Civil de Carrillo, órgano jurisdiccional que autorizó y ordenó el nacimiento a la vida jurídica de la finca de Guanacaste matrícula **93550**, porque aquella normativa permitía el nacimiento de una finca a pesar de que la posesión se efectuara sobre un predio sin inscribir (título originario que se tramitaba con las diligencias de información posesoria) o sobre una finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de aquella época (título derivado que se tramitaba con diligencias de usucapión); toda vez que el objetivo de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina obedecía a un proyecto de desarrollo agrario que procuraba dotar de títulos de propiedad a la clase campesina que en aquel momento carecían de los instrumentos públicos adecuados para inscribir las propiedades que poseían a su nombre, es decir, los poseedores carecían de títulos ejecutivos traslativos de dominio.

Por lo manifestado, a este Tribunal no le genera duda alguna, máxime con el dimensionamiento hecho por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, de que se debe mantener la titularidad a su adquirente y por ende resulta improcedente en este inmueble **93550** y su plano catastrado **G-0186021-1994**, consignar las medidas cautelares de nota de advertencia e inmovilización por la sobreposición total con la finca de **25055**; asimismo, deberá mantenerse la nota de advertencia administrativa e inmovilización en las fincas **25055**, **236149** y **138884** de la provincia de Guanacaste y en sus correspondientes planos catastrados **G-2405-1968**, **G-0601495-1999** y **G-0720429-2001**, por la sobreposición total existente con el plano **G-2405-1968** de la finca de Guanacaste matrícula **25055**, como ha quedado demostrado.

Ha de tener claro el recurrente que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público información precisa y necesaria desde el punto de vista físico y jurídico sobre los derechos y bienes en territorio nacional, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad opera no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, y 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 3883, sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

En lo que respecta al agravio sobre que se corrija el error y se anule el plano **G-0002405-1968** al no encontrarse a derecho conforme a la ley; no es posible para este órgano de Alzada acceder a su pretensión, toda vez que tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal carecen de las facultades para anular la inscripción de dicho plano, por consiguiente ante la imposibilidad de poder subsanar las inconsistencias, únicamente es posible advertir las mismas mediante la imposición de una medida cautelar administrativa.

Es de importancia indicarle al apelante que existen dos formas de subsanar la inconsistencia, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con un acuerdo entre todos los interesados que sea consignado en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario. Y la otra que consiste en que estos interesados acudan a dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya

que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.

En virtud de todo lo anterior, debe declararse sin lugar el recurso de apelación, pero debe dejarse sin efecto la consignación de las medidas cautelares de nota de advertencia e inmovilización en la finca **93550** de la provincia de Guanacaste y en su plano catastrado **G-0186021-1994**; y en todo los demás se confirma la resolución final recurrida.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por Fabián Esteban Céspedes Barrantes representando a 3-101-490901 S.A., en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 9 de setiembre de 2021; y en este acto se revoca parcialmente por nuestras razones, para dejar sin efecto la consignación de las medidas cautelares de nota de advertencia e inmovilización en la finca **93550** de la provincia de Guanacaste y en su plano **G-0186021-1994**; y en todo lo demás se confirma, en cuanto a la consignación de las medidas cautelares de nota de advertencia e inmovilización en las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas **25055**, **236149** y **138884** y sus planos catastrados **G-2405-1968**, **G-0601495-1999** y **G-0720429-2001**, las cuales se mantendrán hasta que sea saneada la inexactitud que las afecta en los términos indicados por este órgano de Alzada. 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)
Fecha y hora: 03/05/2022 01:58 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 03/05/2022 11:44 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 03/05/2022 11:07 AM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 03/05/2022 11:13 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 03/05/2022 03:15 PM

Guadalupe Ortiz Mora

lvd/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES:

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.15

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.53