
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0271-TRA-RI

OCURSO

JOJOBA S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2020-410-RI)

PROPIEDADES

VOTO 0390-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas treinta y siete minutos del tres de septiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Celsa Eugenia Lastreto Gómez, de nacionalidad chilena, vecina de San José, cédula de residencia 115200057833, en su condición de presidente y representante legal de la compañía JOJOBA S.A., cédula jurídica 3-101-044268, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:50 horas del 2 de junio del 2021.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 11 de mayo de 2021, la señora Celsa Eugenia Lastreto Gómez, en su condición de presidente y representante legal de JOJOBA S.A., cédula jurídica 3-101-044268, ante la denegatoria de inscripción del plano con citas

2019-61348-C, elaborado por el ingeniero topógrafo Luis Andrés Quesada Camacho, con el cual se pretende localizar el derecho 003 de la finca de Guanacaste matrícula 5-73780 interpuso ocurso contra la calificación N° 035-2020-CT de las 10:00 horas del 15 de mayo de 2020, que resolvió:

“Confirmar los defectos. Art.42 RLCN. Guía de Calificación. Lote afectado por manglar y zona restringida de la zona marítimo terrestre, la cual es patrimonio del Estado según Ley de Aguas art. 3. Lote afectado por manglar y zona restringida de la zona marítimo terrestre, la cual es patrimonio del Estado según Ley de Aguas art. 3. (sic). Documentación adjunta no aclara puntualmente lo observado. Ver demarcación en hoja cartográfica. De acuerdo a mapa catastral, levantamiento afecta áreas protegidas (manglar) correspondiente a la zona marítimo terrestre. Ver Ley N° 6043”

El Registro Inmobiliario, por resolución de las 14:50 horas del 02 de junio de 2021, procedió con el rechazo de la diligencia ocursoal, al no estar el ocurso planteado relacionado con una presentación válida y eficaz, apoyando tal decisión en que la presentación de dicho documento se encuentra caduca desde el 16 de octubre de 2020, por haber transcurrido un año desde su presentación, que es el plazo legal para subsanar los defectos y cuya sanción asociada corresponde a la cancelación del asiento de presentación. La solicitud del recurrente fue presentada el 11 de mayo de 2021.

Inconforme con lo dispuesto por el Registro Inmobiliario, la señora Celsa Eugenia Lastreto Gómez, interpone recurso de apelación, y argumenta:

1. Que el Registro rechazó el Ocurso señalando como único fundamento, que este no se encontraba relacionado a una presentación válida y eficaz, pues a su criterio, la presentación se encontraba caduca. Sin embargo, se difiere de dicho razonamiento,

pues se considera que dicha Dirección realiza una inadecuada interpretación del período de caducidad y esto genera inexactitud en el cómputo del plazo. El período de caducidad que opera en este procedimiento, parte del impedimento definitivo del defecto que imposibilita la inscripción, y que se produjo hasta el momento en el que se emitió la Calificación N.º 035-2020-CT, por parte de la Subdirección del Registro Inmobiliario. Al respecto, se puede constatar que dicha calificación fue depositada en el casillero electrónico de su Representada el día 20 de mayo de 2020, quedando debidamente notificada el día 21 de mayo de 2020.

2. La Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario señaló mediante Resolución de las 15 horas con 03 minutos del 05 de junio de 2020, que lo dable era consignar una nota de aviso catastral (misma que se consignó) mientras se vencía el plazo de un año que tenía su representada para promover los ulteriores recursos en contra de la calificación. Por tal motivo, resolvió suspender el trámite por el término de UN AÑO a la espera de que su representada presentara o no las acciones correspondientes respecto a la Calificación N.º 035-2020-CT. Dicho término de suspensión no es fortuito, pues fue precisamente en ese momento en que el Registro Inmobiliario logró identificar de forma motivada, que el plano no podía definitivamente inscribirse por permanecer el defecto de “Lote afectado por manglar y zona restringida”. Con lo cual, es a partir de la fecha en la quedó definitivamente notificada la Calificación N.º 035-2020-CT, que empieza a correr el plazo de caducidad de un año que indica el artículo 468 inciso 5) del Código Civil.
3. Señala, que más allá de la diferencia de criterios respecto a la caducidad, la Dirección del Registro Inmobiliario eludió referirse al fondo del asunto, lo cual es darse por desentendido en valorar los argumentos de hecho y de derecho válidos que presentó su representada. En este sentido, es relevante que el Tribunal Registral Administrativo aprecie y valore los argumentos de fondo que se expusieron en el

Ocurso respecto al defecto del plano, pues evidencian un errado actuar del Registro Inmobiliario en el caso de marras.

4. Por lo expuesto solicita se revoque la resolución de las 14 horas con 50 minutos del 02 de junio de 2021, mediante la cual la Dirección del Registro Inmobiliario rechazó el ocurso presentado contra la Calificación N.º 035-2020-CT, de las diez horas del quince de mayo del dos mil veinte. Asimismo, por no proceder el defecto señalado por el Registro Inmobiliario, sea revocada la Calificación N.º 035-2020-CT. Consecuentemente, se le ordene al Registro Inmobiliario inscribir definitivamente el Plano con Citas de presentación N.º 2019-61348-C, a fin de que genere los efectos jurídicos producto de su inscripción.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, acoge los hechos tenidos por demostrados por el Registro, y enlista como hechos de interés para el dictado de la presente resolución, los siguientes:

1. La señora Celsa Eugenia Lastreto Gómez, interpone ocurso el 11 de mayo de 2021 ante el Registro Inmobiliario, contra la calificación No. 035-2020-CT, emitida a las 10:00 horas del 15 de mayo de 2020. (folio 1 al 20 del expediente principal)
2. El plano: citas 2019-61348-C, fue presentado el 16 de septiembre de 2019. (Folio 96 del expediente principal)
3. El plano: citas 2019-61348-C, fue reingresado el 12 de febrero de 2020. (Folio 22 y 23 del expediente principal)
4. La calificación 035-2020-CT, emitida por la subdirección catastral a las 10:00 horas del 15 de mayo de 2020, sobre los defectos señalados al plano de agrimensura identificado con las citas de presentación 2019-61348-C; fue notificada el 20 de mayo del 2020. (Folio 91 a 93 del expediente principal)

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no advierte hechos de tal naturaleza que sean de interés para las resultas del presente caso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Que 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. I.- Sobre la caducidad. Previo a emitir nuestras consideraciones de fondo este Tribunal, estima importante analizar el tema de la caducidad, y en este sentido se puede señalar que esta figura jurídica es una condición creada por ley, respecto del plazo o término que ha sido concedido al poseedor de un derecho y que para dichos efectos no se interrumpe, por cuanto bajo ese contenido legal se prevé el nacimiento de un derecho sometido a un plazo fijo de duración, de modo que una vez ya expirado no puede ser ejercitado, recayendo toda consideración en falta de interés o desidia por parte del titular que ostenta o pretende ejercer un determinado derecho.

Por su parte, la Sala Primera en cuanto al tema de la caducidad, ha externado:

“... LA CADUCIDAD. Conlleva la extinción de un derecho, una facultad, un recurso o instancia, merced al transcurso del tiempo fijado por la ley para ejercitarlo. Así, la caducidad extingue el derecho y la acción correspondiente. Este instituto lleva inmerso el principio de legalidad, puesto que sus plazos están determinados normativamente y no admiten pacto en contrario. Tampoco es viable su interrupción ni suspensión. Y, puede ser declarada de oficio o a petición de parte. (Resolución No. 709 de las 11 horas con 45 minutos del 22 de octubre de 2003.)

Además, a nivel jurisprudencial se ha establecido una clara distinción entre la prescripción extintiva y la caducidad, sobre este aspecto la Sala Primera señala:

“... son instituciones jurídicas afines, que tienen de común que el tiempo actúa de causa extintiva de derechos, sin embargo, ambos se distinguen profundamente tanto por su fundamento como por sus efectos. La prescripción afecta a derechos que han nacido con vida, en principio ilimitada, y solo por su inactividad durante un plazo, generalmente prolongado, pueden quedar extinguidos. La caducidad por su parte afecta a derechos que la ley o la voluntad de particulares concede con vida ya limitada de antemano para su ejercicio, por lo que se extinguirán fatalmente cuando haya transcurrido el plazo. Opera pues, por el mero transcurso del tiempo que le ha sido fijado, pudiendo ser tenida en cuenta de oficio por el juez, a diferencia de la prescripción en que debe ser alegada en forma de excepción por el que pretende beneficiarse de sus efectos, ya que mientras no se invoque, el derecho ejercitado, aún después de la prescripción despliega su eficacia. La caducidad hace referencia a la duración del mismo derecho, de manera que su transcurso provoca la decadencia o extinción y con ello la de la acción que del mismo dimana; por el contrario, la prescripción hace referencia a la acción y se funda en la necesidad de seguridad jurídica, como sanción a la inactividad por parte del titular de un derecho que no ejercita la acción que le es inherente. Se puede afirmar que en la prescripción el derecho se pierde porque se ha extinguido la acción, y en la caducidad, por el contrario, desaparece la acción por haberse extinguido el derecho, por el transcurso del plazo de duración que tenía fijado. La prescripción extintiva tiene su fundamento en la necesidad de poner término a las situaciones de incertidumbre en el ejercicio de los derechos y en la presunción de abandono por parte de su titular, por ello cabe

hacer prueba de que este abandono o inactividad no ha existido, es decir ser interrumpida, y por lo mismo solo puede estimarse a instancia de parte. Por su parte, la caducidad se funda exclusivamente en la necesidad de dar seguridad al tráfico jurídico, y por lo tanto no admite en ningún caso la interrupción del tiempo cuyo simple transcurso la origina...”. (Ver votos de la Sala Primera, resolución N°. 97 de las 9 horas del 13 de febrero del 2004 y N°. 37 de las 14 horas 45 minutos del 28 de mayo de 1997.

Si bien, desde el punto de vista doctrinario y jurisprudencial, las diferencias entre prescripción y caducidad están claramente delimitadas; no en pocas ocasiones, el legislador ha tratado ambos institutos como similares, permitiendo la posibilidad de **suspender o interrumpir** la caducidad. La distinción entre estos conceptos resulta medular para la resolución del presente caso.

Al respecto el tratadista Julio Betancourt indica:

Hay causas que impiden la prescripción, y otras que la interrumpen o la suspenden. En las interrupciones, el tiempo transcurrido desaparece cada vez que ocurre el hecho que la produce, para inmediatamente comenzar a partir de entonces el nuevo cómputo del respectivo plazo; mientras que en las suspensiones, el tiempo transcurrido no desaparece cuando se presenta la causa que la origina, sino que tal tiempo queda congelado, por así decirlo de algún modo, para continuar transcurriendo tan pronto cesa dicha causa, de manera que el cómputo del plazo de que se trata comprende tanto el período anterior a la causa que origina la suspensión, como el período

siguiente al cese de aquella causa. (Betancourt, Julio. (2007) El cese de la prescripción de la Instancia. Publicaciones Jurídicas Venezolanas. p.116)

De lo expuesto, queda claro que una vez fenecido el plazo que ha sido conferido por ley le sobreviene la caducidad, misma que tal y como se desprende de dicho instituto puede ser declarada de oficio, sea, por la autoridad competente. En tal sentido, y para el caso que nos ocupa la competencia está concedida a la administración registral, recayendo en la Dirección del Registro Inmobiliario, por lo que, cumplido el plazo de un año que establece el citado numeral 468 inciso 5 del Código civil, le sobreviene la caducidad a la presentación del plano de agrimensura con citas 2019-61348-C.

En consecuencia, la penalidad sobrevenida conlleva a la pérdida del derecho que le asiste a su titular a poder ejecutar o en su defecto instar las acciones correspondientes en aras de subsanar los defectos señalados bajo esa presentación, y que al momento de ingresar a la corriente registral le fueron indicados.

II.- Sobre la calificación. Este Tribunal estima oportuno delimitar de forma general los aspectos que deben ser tomados en consideración al ejercerse la función calificadora. Actividad que se incorpora de forma articulada con los demás Registros que conforman el Registro Nacional, en aras del desarrollo de la seguridad jurídica, la cual parte de la publicidad de los derechos inscritos como garantía de certeza jurídica de las transacciones de bienes de todo tipo, para el desarrollo socioeconómico del país.

El Registro Inmobiliario participa de la finalidad establecida para todos los registros que conforman el Registro Nacional, entre ellas, facilitar los trámites a los usuarios y agilizar las

labores y mejorar las técnicas de inscripción; en especial en **la calificación e inscripción de documentos**.

La calificación es el control de legalidad de los actos contenidos en los documentos que ingresan al Registro Inmobiliario para ser inscritos. De estos actos derivan derechos, que son protegidos por la publicidad de los asientos registrales, conforme lo establece el artículo primero de la Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que en lo conducente determina:

“[...] 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. **En lo referente al trámite de documentos, su objetivo es inscribirlos [...]**.” (lo resaltado no es del original)

Ante esta realidad jurídica es menester tomar en cuenta varios aspectos que devienen de la integración del ordenamiento jurídico a la función calificadora. En primer término, es la puesta en ejecución del principio de legalidad, según los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, este último indica:

“[...] La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y solo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento, según la escala jerárquica de sus fuentes [...].”

Es decir, que el registrador actuará en **estricto resguardo de la finalidad** para la cual está destinada la existencia del Registro Inmobiliario, según lo antes descrito en el artículo

primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público; por medio de la verificación de los requerimientos de ley.

En esta primera fase, el operador jurídico debe revisar que el documento público cumpla con los requisitos de admisibilidad y una vez superada esta etapa, debe avocarse a comprobar que no exista ningún motivo de carácter sustancial que impida la inscripción, y de tener alguna inconsistencia, proceder a consignar la minuta de defectos, así como la base jurídica que lo sustenta, en virtud de la importancia que tiene para el usuario o profesional el conocer de forma completa, motivada y rápida los recaudos que el calificador registral pueda consignar al documento, para que este los subsane dentro del término de ley.

Como corolario de lo expuesto, el marco de calificación al que debe ajustarse el registrador se circunscribe a la información que resulte del título o plano de agrimensura y de la que conste en el Registro, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, así como en el artículo 41 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331, y de ahí que la actuación del funcionario registral no puede ir más allá de esos presupuestos, por cuanto la calificación consiste en el examen, censura o comprobación de la legalidad de los documentos presentados que debe hacer el registrador antes de proceder a la inscripción, concediéndole la facultad de denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico.

En el presente asunto, se desprende que el solicitante presentó el plano de agrimensura ante el Diario del Registro Nacional, el 16 de septiembre de 2019 documento al que se le asignaron las citas de presentación 2019-61348-C, suspendiéndose la inscripción por adolecer defectos.

De lo expuesto cabe recordar, que los documentos ingresados a la corriente registral y que no superan el proceso de calificación registral por existir situaciones que impidan su registración, quedan anotados provisionalmente, tal y como se extrae del contenido del artículo 468 inciso 5 del Código Civil, numeral que en lo de interés dispone:

ARTÍCULO 468.- Se anotarán provisionalmente:

5.- Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente por cualquier defecto que lo impida. Esta anotación provisional tendrá una vigencia de un año y quedará cancelada de hecho si dentro de este término no se subsanare el defecto.

En dicho sentido, queda claro que, al transcurrir el plazo otorgado para subsanar los defectos apuntados por el operador jurídico, sobreviene la caducidad de dicha presentación.

Ahora bien, a nivel procedimental el Registro Inmobiliario brinda una serie de garantías al administrado, en caso de no estar de acuerdo con los defectos apuntados por el registrador. Pudiendo acudir de manera virtual o presencial ante el jefe de registradores, con el fin de que el defecto sea revocado de ser aceptados sus argumentos. O bien, puede recurrir los defectos señalados de una manera formal, a través de un documento en el que se solicite la calificación por parte del jefe de registradores, de confirmar el defecto lo elevará a conocimiento del subdirector o director a cargo; ello de conformidad con los artículos 38 y 39 del Reglamento del Registro Público, decreto N° 26771-J y artículos 47, 48 y 49 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Si el interesado no se conformare con lo resuelto en la calificación, puede presentar el recurso respectivo exponiendo los motivos y fundamentos jurídicos en los que se apoya, para solicitar la orden de revocación, lo cual debe ser resuelto por el director respectivo, según lo dispone el artículo 18 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, N° 3883.

En ese sentido, para cuando la parte interpone el recurso el 11 de mayo de 2021, el plazo de la anotación provisional se encontraba sobradamente superado y el Registro de instancia debió proceder con el rechazo de la presente gestión, ya que para ese momento su derecho a instar la presente acción se encontraba claramente precluido, no siendo posible entrar a conocer el fondo del presente asunto.

III.- Sobre los agravios. Señala el apelante que el Registro realiza una inadecuada interpretación del período de caducidad y esto genera inexactitud en el cómputo del plazo. El período de caducidad que opera en este procedimiento, parte del impedimento definitivo del defecto que imposibilita la inscripción, y que se produjo hasta el momento en el que se emitió la Calificación N ° 035-2020-CT, por parte de la Subdirección del Registro Inmobiliario, misma que fue depositada en el casillero electrónico de su representada el día 20 de mayo de 2020, quedando debidamente notificada el día 21 de mayo de 2020, ocurriendo que es a partir de ese momento que se debe iniciar el plazo de caducidad.

Al respecto, no lleva razón la recurrente, toda vez, que el defecto fue señalado de previo por el registrador y lo que hace la calificación emitida por la subdirección catastral, es confirmar la procedencia del defecto previamente consignado. El numeral 468 inciso 5 del Código Civil, establece de manera precisa que las anotaciones provisionales tendrán una vigencia de un año y quedarán canceladas de hecho si dentro de ese término no se subsanare el defecto, para el caso que nos ocupa el documento ingresó por primera vez el 16 de setiembre del 2019 y el plazo normal de caducidad operaba el 16 de setiembre del año 2020.

No obstante, algunas circunstancias pueden afectar el cómputo de dicho plazo, el artículo citado también prevé en los párrafos segundo y tercero de ese mismo cuerpo normativo, lo siguiente:

“...El plazo de caducidad al que se refiere el inciso 5) de este artículo **se suspende** cuando el registrador solicite el cotejo administrativo establecido en el artículo 125 del Código Notarial, mientras el Archivo Notarial no se pronuncie; **cuando se presente algún recurso contra la calificación del registrador**; cuando sea necesaria la comparecencia ante un órgano jurisdiccional, para subsanar el defecto y cuando el documento sometido a calificación, por su complejidad, no pueda cumplir este trámite dentro del plazo fijado por la ley. El criterio para determinar la complejidad de los títulos presentados al Registro se determinará en el reglamento respectivo.

En ningún caso, la suspensión del plazo de caducidad podrá exceder de tres meses contados desde la fecha de vencimiento original, salvo si se hubiera interpuesto recursos contra la calificación registral en cuyo caso, **el plazo de caducidad se reactivará desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente.**

La anotación provisional será cancelada por el registrador al determinar la caducidad e inscribir nuevos títulos. **(el resaltado no es del original).”**

Del estudio de la normativa citada, resulta claro que se utiliza el término suspensión y no interrupción, análisis conceptual realizado líneas atrás y que es confirmado por el legislador al indicar que el plazo de caducidad **se reactivará** desde la fecha de la notificación de la resolución definitiva del recurso correspondiente. Es de mérito recordar que, a diferencia de la interrupción, cuando se produce la suspensión, sucede que se abre un paréntesis en el tiempo para caducar, continuándose el cómputo al cesar la suspensión.

Al momento de la presentación de la calificación formal el 12 de febrero de 2020, ya habían transcurrido casi 5 meses, desde la presentación por primera vez del plano, tiempo que no

desaparece cuando se presenta la causa que origina la suspensión. El resultado de la calificación formal se tiene por notificada formalmente a partir del 21 de mayo del 2020, momento en que finaliza la causa que originó la suspensión, ello implica que el plazo utilizado en el proceso de calificación formal fue de 3 meses y 9 días. Tal y como se manifestó, la caducidad del asiento operaba el 16 de setiembre del 2020. No obstante, debido a los efectos de la suspensión, el cómputo del plazo debe continuar transcurriendo al cesar la causa y no reiniciar como lo expresa el apelante en sus agravios. Por consiguiente, lo correcto es contemplar esos 3 meses y 9 días, adicionándolos a la fecha de caducidad original, de ahí que los efectos del asiento de presentación caducaron el 25 de diciembre del año 2020 o el siguiente día hábil y no el 16 de octubre del 2020 como lo indica la resolución de alzada, al no considerar los plazos utilizados en la calificación formal.

Sin embargo, al presentar el recurso el día 11 de mayo de 2021, el plazo de caducidad del asiento de presentación del plano había operado con suficiente antelación. La vigencia del asiento de presentación es un requisito indispensable al momento de presentar el recurso, pues uno de los efectos de este puede ser ordenar la inscripción, lo cual no podría ocurrir si el asiento se encuentra caduco.

Agrega, el petente que la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 15 horas con 03 minutos del 05 de junio de 2020, consignó una nota de aviso catastral mientras se vencía el plazo de un año que tenía su representada para promover los ulteriores recursos en contra de la calificación, y además resolvió suspender el trámite por el término de UN AÑO a la espera de que su representada presentara o no las acciones correspondientes respecto a la Calificación N.º 035-2020-CT. Al respecto, cabe aclarar al apelante que la resolución de cita, conforme a lo indicado se torna accesoria al procedimiento de recurso y corresponde a una cautelar incluida de oficio por parte del Registro Inmobiliario, dada la situación jurídica de la finca de Guanacaste, matrícula 73780 y el plano que la describe. Sin

embargo, esta disposición adoptada por el Registro Inmobiliario no condiciona la situación jurídica que se está conociendo en el área catastral, ni impide continuar con las gestiones para lograr la inscripción del plano identificado con las citas 2019-61348-C, dados los efectos de publicidad noticia que implica la consignación de un aviso catastral.

Por otra parte, conforme a las consideraciones expuestas reiteramos que, si el Registro de instancia no se refirió al fondo del presente asunto, fue debido a que el derecho que le asiste a su titular de haber ejercido las acciones correspondientes precluyó ante la caducidad sobrevenida a la presentación del plano de agrimensura bajo citas 2019-61348-C, objeto de las citadas diligencias, y al carecer de validez jurídica dicho documento, lo que procede es el rechazo de la gestión ocurisal.

Debemos recordar, que la publicidad registral es el instrumento utilizado por los registros para dar a conocer a terceros la situación jurídica de los bienes y derechos. De esta forma el registro se comporta como motor de la economía, facilitando las transacciones de los bienes inscritos al brindar información veraz sobre las condiciones físicas y jurídicas del inmueble. La caducidad de un asiento de presentación se encuentra estrechamente ligada con la publicidad y la seguridad jurídica, pues garantiza que un asiento caduco no tenga efectos en la publicidad brindada y de certeza sobre la situación jurídica del inmueble.

Finalmente, cabe señalar que si bien es cierto el artículo 18 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público señala que en cualquier tiempo podrá promover el interesado el ocurso respectivo, claro está que la ley se refiere a un documento con citas de presentación vigentes y que pueda surtir efectos jurídicos a nivel registral, y no un documento caduco que ha perdido vigencia. No obstante, nada impide al administrado presentar

nuevamente el plano bajo unas nuevas citas de presentación y obtener de esa forma una respuesta de la administración a los agravios de fondo planteados.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. De acuerdo con las consideraciones expuestas, resulta claro entonces que los hechos denunciados por Celsa Eugenia Lastreto Gómez, en su condición de presidenta y representante legal de la compañía JOJOBA S.A., no son procedentes al acreditar este órgano de alzada, la preclusión del derecho sobre la presentación del plano de agrimensura bajo citas 2019-61348-C, conforme al contenido del artículo 468 inciso 5 del Código Civil, siendo procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:50 horas del 2 de junio de 2021, en todos sus extremos.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal, declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por Celsa Eugenia Lastreto Gómez, en su condición de presidenta y representante legal de la compañía JOJOBA S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:50 horas del 2 de junio de 2021, 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

Óscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53