

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2006-0236-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Quepos Coasters QC Limitada. Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

(Propiedades)

Exp. Origen No. 009-2006.

VOTO N° 241-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las nueve horas treinta minutos del dieciséis de julio de dos mil siete.

Recurso de apelación presentado por el señor Fernán Pacheco Alfaro, mayor, casado una vez, Abogado, vecino de Santo Domingo de Heredia, con cédula de identidad número uno-seiscientos treinta .treinta y siete-cuatrocientos treinta y cinco en su calidad de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **Quepos Coasters Q C Limitada**, cédula de persona jurídica número tres- ciento dos-trescientos cincuenta mil seiscientos ochenta, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas treinta minutos del veintisiete de junio de dos mil seis..

RESULTANDO

PRIMERO: Que mediante oficio sin número de fecha 10 de enero de 2006, el registrador número 169, informa a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, que al realizar el estudio de la finca del partido de Puntarenas matrícula 134297-000 y revisar el plano, el mismo aparece en la finca del mismo partido matrícula 126963-000, la cual hecho el estudio resulta ser igual a la indicada en primer plano.

SEGUNDO: Por medio de la resolución de las trece horas treinta minutos del once de enero de dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con vista en el escrito remitido por el registrador indicado en el acápite anterior, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la consignación de una

marginal de advertencia administrativa sobre las fincas citadas, ambas del Partido de Puntarenas.

TERCERO: En resolución de las diez horas treinta minutos del dos de febrero de dos mil seis, la Dirección del Registro de cita, en cumplimiento del debido proceso confirió audiencia por quince días hábiles a todos los interesados para que hicieran valer sus derechos en razón de la marginal de advertencia administrativa ordenada sobre los inmuebles referidos anteriormente.

CUARTO: Que en resolución de las trece horas treinta minutos del veintisiete de junio de dos mil seis, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ordenó consignar inmovilización en las fincas del Partido de Puntarenas, matrículas ciento treinta y cuatro mil doscientos noventa y siete y ciento veintiséis mil novecientos sesenta y tres.

QUINTO: Ante lo resuelto por la Dirección del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, APELA el señor Pacheco Alfaro, aduciendo que el Registro no solo está eludiendo una responsabilidad que le corresponde al permitir la doble inmatriculación, sino que se está extralimitando en sus facultades.

En escrito de fecha 27 de noviembre de 2006, presentado ante esta Instancia, continúa manifestando dicho señor, que en el presente caso no nos encontramos ante un proceso en el cual no exista coincidencia entre la información catastral y la registral, el asunto es mucho más grave ya que se utilizó un mismo plano para segregar dos lotes de la misma finca. Que es cierto que el error nace de una escritura otorgada por un notario pero ello no elimina que el error sea registral, ya que el Registro debió detectarlo pues constaba en la información registral. Que la función del Registro es detectar la infinidad de errores que los notarios cometen a diario y el Registro se creó para no permitir que estos errores tengan efectos registrales y menoscaben los principios básicos como es el de seguridad jurídica.

Que al estar frente a un error extraregistral no aplicaría el procedimiento de gestión administrativa, como tampoco figuras que le son propias, tales como las notas de advertencia administrativa.

Por lo anterior solicita el pago de daños y perjuicios y que se inscriba la escritura mediante la cual su representada adquiere un lote, aún cuando se mantenga la nota de advertencia administrativa. Que en caso contrario, al tratarse de un error extraregstral, no procede la gestión administrativa, debiéndose cancelar la nota de advertencia y permitir la inscripción del documento de traspaso.

SEXTO: Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde no observándose causales que provocaren indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: *Sobre los hechos probados.* Se acoge la relación de hechos que como probados tuvo el Registro excepto los numerados IV y V por no corresponder a esta figura. Se agregan dos más en el siguiente sentido: V) Que según el estudio jurídico realizado por el Catastro Nacional y que fue solicitado por el Tribunal como prueba para mejor resolver, a la finca matrícula ciento treinta y cuatro mil doscientos noventa y siete- cero cero cero, le corresponde el plano catastrado número P- trescientos noventa y nueve mil ciento cincuenta mil novecientos noventa y siete, (folios del 56 al 80); VI) Que el señor Fernán Pacheco Alfaro es apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad Quepos Coasters QC Limitada, cédula de persona jurídica número, tres ciento dos trescientos cincuenta mil seiscientos ochenta, poder inscrito en la Sección Mercantil del Registro Público, al tomo mil setecientos setenta y cuatro, folio cincuenta y tres, asiento ciento treinta y cinco (folio 88).

SEGUNDO: *Sobre los hechos no probados.* Este tribunal no encuentra Hechos con influencia para la resolución de este asunto que pudieran tener el carácter de No Probados.

TERCERO: Planteamiento del problema. Como consecuencia del estudio de un documento que le había sido asignado para su calificación, el registrador número 169, advirtió a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, sobre la irregularidad detectada en los asientos de inscripción de las fincas del Partido de Puntarenas números 134297-000 y 126963-000, en razón de que éstas fincas aparecen inscritas con el mismo número de plano sea el P- 399105- 1997. En virtud de esa situación, la Dirección del Registro de manera preventiva, ordenó al Departamento de Asesoría Jurídica Registral, la práctica de una nota marginal de advertencia sobre los citados inmuebles, la que posteriormente se convirtió en la medida cautelar de inmovilización, considerando el Registro que en el caso bajo examen se produjo, lo que en la doctrina hipotecaria se denomina como una “doble inmatriculación”, que en la especie se configura cuando un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos folios distintos.

A pesar de que esa situación irregular contraviene los principios de publicidad y especialidad registral al suministrarse una información inexacta y confusa, que atenta contra la seguridad jurídica, la misma no puede ser corregida por esa instancia, al tenor de lo dispuesto por el artículo 474 del Código Civil, que establece que para la cancelación de asientos se requiere de una providencia ejecutoria, o escritura pública en la que manifieste su consentimiento el titular del derecho de que se trata.

Por su parte, el apelante reprocha lo resuelto por la Dirección del Registro alegando responsabilidad por parte de esa Institución Registral, además de hacer manifestaciones sobre el fin del Registro que se apartan en su totalidad de lo establecido en el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y evadiendo responsabilidades propias de los Notarios Públicos al momento de ejercer la función notarial.

CUARTO: Análisis conceptual. Dado que en el caso en examen estamos en presencia de un hecho a todas luces irregular, al coexistir **como apariencia jurídica** un inmueble inscrito en dos asientos registrales, generando dos matrículas diferentes e inscritas con el mismo número de plano, deviene pertinente describir como aplica la doble inmatriculación a los casos de saneamiento, en torno al artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional.

En ese sentido, un inmueble nace a la vida jurídica en el acto mismo que se asienta por primera vez en el Registro Público, permitiendo su individualización y consiguiente distinción con otros inmuebles, mediante la matrícula que para esos efectos se le asigna. Cuando por error consta en la sede registral dos inmuebles con diferente número de matrícula, pero inscritos con el mismo número de levantamiento catastral, estamos en presencia de lo que se ha denominado una “doble inmatriculación”, que resulta ser una situación irregular que debe ser corregida con el fin de que el Registro brinde la debida publicidad y seguridad jurídica que por mandato de ley le corresponde.

El artículo 1º del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo número 13607-J del 24 de abril de 1982 y sus reformas, define el plano de agrimensura como: “...*el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente **sólo una finca**, parcela o predio, que cumple con las normas que establece el presente reglamento.*” (Lo resaltado no es del original.)

Así las cosas, para la inmatriculación de una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un único plano con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro, con la inscripción del referido plano de agrimensura.

Asimismo, en aras de lograr esa coincidencia, el artículo 174 del Código Notarial, Ley número 7764 del 17 de abril de 1998, que reformó el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional, contempla como requisito para todo movimiento registral el citar un plano de agrimensura, salvo las excepciones que por ley se disponen, tales como, las cancelaciones hipotecarias, el sometimiento al régimen de patrimonio familiar y los relativos a embargos, tratando así consolidar el referido principio de concordancia que refiere el numeral 18 de la Ley de Catastro mencionada que en lo que conducente contempla:

“Artículo 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.....”

Como ya se indicó supra, en el caso que nos ocupa, es clara la existencia de un error en la información registral, al habersele consignado un mismo número de plano a dos inmuebles, dando lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones y que por lo consiguiente, deviene imprescindible su saneamiento, dado que contravienen el principio de publicidad registral y por ende, lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que es Decreto Ejecutivo número 26771-J, del 18 de febrero de 1998 y sus reformas, que obliga al funcionario calificador a realizar una verificación previa de los documentos que son sometidos a su conocimiento, para garantizar la inscripción únicamente de los títulos válidos, así como la concordancia de la realidad jurídica que mediante la publicidad registral dimanen. En ese sentido dispone en lo que interesa el numeral citado:

“Artículo 34- La calificación, control de legalidad. La función calificadora consiste en realizar un examen previo y la verificación de los títulos que se presentan para su registración, con el objeto de que se registren únicamente los títulos válidos y perfectos, porque los asientos deben ser exactos y concordantes con la realidad jurídica que de ellos se desprende....”

Esta doble tabulación, contraviene los dos principios fundamentales del quehacer registral, a saber; el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público y el principio de especialidad regulado en el numeral 460 del Código Civil que ordenan en lo que interesa:

“Artículo 56.- Principio de Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones cancelaciones o extinciones.”, (lo subrayado es propio).

Por su parte la segunda norma citada establece:

“Artículo 460.- Cualquier inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción: 1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.....”

Esta claro que en el caso en comentario, no existe una debida secuencia entre los asientos correspondientes de la inscripción de las fincas 126963-000 y 134297-000, dado que al ser esta última un lote que se segregó posteriormente con el mismo número de plano, el encadenamiento que debe existir entre los movimientos practicados en los inmuebles devienen difusos en razón que tendría el Registro que *presumir* a cual de las fincas pertenece en realidad el plano.

Como es sabido, el alcance de la calificación que lleva a cabo el registrador debe limitarse únicamente a la información que consta en el título y de la que se desprende de los asientos del registro, sin poder prejuzgar sobre la validez del documento objeto de su estudio, porque se *supone* que el Notario Público conoce su función y por medio de ella, tal y como lo establece el artículo 1 del Código Notarial:

“...el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él”.

Por ello no es competencia del Registro “detectar la infinidad de errores que cometen los Notarios”, porque en primer lugar *“los Notarios Públicos no deben cometer errores”*, se supone que si fueron investidos para ejercer esa noble función, es porque saben la materia, además conforme al literal transcrito, el notario debe ser responsable al momento de asesorar a las partes y hacerlo bien, pues recuérdese que ese profesional conforme al artículo 31 del Código de cita:

“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” (lo resaltado no es del original).

El registrador ejerciendo su función calificadora, debe partir en primer lugar en presumir que lo manifestado por el notario es cierto y de ninguna manera se constituye en una persona que arregla errores de otros. Para conocimiento del apelante el propósito del Registro Nacional conforme al artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 30 de mayo de 1967, 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. (...).”

Es decir, el Registrador debe verificar que el contenido del documento sea apto para modificar la publicidad registral, partiendo de que la actuación notarial que generó el documento inscribible cumplió con toda la acuciosidad que demanda la obligación de asesoría jurídica y notarial que debe dar el Notario (Artículo 34 del Código Notarial). Los efectos que señala el Registrador derivan de la confrontación del contenido del documento con el contenido de los asientos, actividad que se efectúa conforme los medios tecnológicos que en el momento histórico en que se realice tenga a mano el Registrador.

La acuciosidad de la calificación registral se fortalece proporcional al progreso tecnológico, siempre en beneficio de la seguridad jurídica registral, que en determinado momento como fue en este caso, puede entrar en conflicto con intereses individuales, lo que debe ceder ante la tutela de intereses supra individuales, como es el proceso nacional de saneamiento de datos catastro Registro, el cual se realiza en todo caso, dentro del marco que brinda la ley que lo crea y que se indicará adelante.

Partiendo de ese propósito y ante la inseguridad que genera publicitar fincas que contengan una inexactitud, además del imposible conocimiento del Registro para decidir si se segregaron dos lotes o un lote de la misma finca madre, es suficiente fundamento para que la Dirección del Registro ordene como correctamente lo hizo, la inmovilización de los dos inmuebles involucrados en este asunto.

Como fundamento de lo anterior, resulta menester transcribir el artículo 43 del referido Reglamento del Registro Público que señala:

“Artículo 43.- Elementos de juicio a la hora de calificar. Tanto el Registrador, el Jefe, el Director o el Subdirector, en su caso, se atenderán para la calificación, sólo a lo que resulte del título, de los asientos del Registro y en general de la información registral. Sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán el juicio sobre la validez del título o de la acción judicial que llegare a entablarse.”

Por las mismas razones, deviene necesario también agregar, que el principio de especialidad referido, ha sido incumplido en virtud de que la especialidad objetiva que permite distinguir un bien de otro, conforme está plasmado en el inciso 1° del numeral citado, es imposible de verificar dado que la determinación física de los inmuebles, al mantener el mismo número de plano del otro inmueble, genera tal confusión que impide concluir, a cual de éstos es que le corresponde el plano, o si ese plano le corresponde solo a una finca, porque solo un inmueble existe.

Por las razones expuestas, bien hizo el Registro en inmovilizar las fincas relacionadas, ya que si hubiera procedido a levantar la inmovilización de esos inmuebles, sí viola los referidos principios de prioridad y tracto sucesivo, además del de publicidad y seguridad registral, ya que se crea una incerteza jurídica y por ende una inexactitud en los asientos registrales.

Además esa resolución, se ajustó en todo al ordenamiento jurídico a la prueba que tenía en el expediente y sobre todo, a la política de saneamiento que a partir del año 2003 está ejerciendo el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles conjuntamente con Catastro Nacional, con lo cual se está logrando que la realidad registral esté acorde con la realidad extra registral, contribuyéndose con ello a la seguridad del tráfico inmobiliario,

Conforme lo expuesto, lo manifestado por el apelante carece de sustento, ya que estamos en presencia de una doble inmatriculación que por las razones que fueran, no fue advertida por el Registro en su oportunidad y que genera una inexactitud en la publicidad registral.

Sin embargo ante esta Instancia se procedió a solicitar un estudio jurídico de las fincas relacionadas al Catastro Nacional, que fue incorporado al expediente como prueba para mejor resolver.

En ese exhaustivo estudio se determinó en forma fehaciente, que a la finca 126963-000 propiedad del señor Alejandro Araya Rodríguez, que se localiza al Este de la del señor William Gerardo Granados Quesada, no le correspondió el plano P- 399105-1997 sino el número de plano que le correspondía era el P-399100-1997, que es el que describe el inmueble de su propiedad, como terreno para construir, situado en el distrito primero,

cantón sexto de la provincia de Puntarenas, con una área de cuatrocientos setenta y nueve metros noventa decímetros cuadrados y cuyos linderos al Norte, Este y Oeste colinda con la Asociación Pro Desarrollo del Cantón de Aguirre y al Sur con calle pública con un frente a ella de doce metros, descripción que se ajusta a la realidad física del inmueble, pues según el informe referido se hizo una inspección de campo.

Por otra parte, a la finca de la Provincia de Puntarenas 134297-000 propiedad del señor William Gerardo Granados Quesada, sí le corresponde el plano catastrado número P-399105-1997 con que fue inscrita desde un inicio.

Incluso el Catastro Nacional en su conciliación jurídica va más allá y logró determinar también, que el plano número P-399100-1997 que generó la finca 126963-000 del Partido de Puntarenas, también fue utilizado para segregar la finca 126927-000 a nombre del señor Juan José Umaña Vargas, hecho que el Registro deberá de analizar por el posible error que allí se genera.

Lo anterior conlleva a determinar, que la cautelar impuesta a la finca número 134297-000 no es correcta y por ende debe levantarse, ya que se pudo determinar que la inexactitud registral se generó en la inscripción del inmueble bajo la matrícula 126963-000, asiento que debe de permanecer con la medida cautelar de inmovilización impuesta por el Registro.

Se hace necesario indicar por parte de este Tribunal, que es deber de la Administración Registral si el ordenamiento jurídico lo permite, buscar una solución viable al conflicto que se expone en aras de ***contribuir a la seguridad y publicidad registral, además de la economía procesal que ello genera y de dar un debido cumplimiento al espíritu de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos***, N° 8220 del 4 de marzo de 2002. Bajo este contexto, uno de los alcances que se obtiene del Catastro Nacional es el que se indica en el inciso ch) del artículo 22 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional que literalmente dice:

“Artículo 22. Alcances: Los alcances que se obtienen de un catastro son los siguientes: a)..., b)..., c)..., ch) Conciliar y depurar la información del Registro Público, como instrumento que garantice la seguridad inmobiliaria” (lo resaltado no es del original)

Además, tal y como lo indica el Considerando 1º del Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545, Decreto N° 32563; con ocasión del Programa de Regulación del Catastro y el Registro en el marco del convenio de préstamo N1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley N° 8154 de 27 de noviembre de 2001, donde se busca la armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble; se determinó la necesidad de establecer un procedimiento por medio del cual se lograría el saneamiento de los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades jurídicas constantes en el Registro de la Propiedad Inmueble, respecto de los planos catastrados, máxime que ese artículo 30 obliga a que en todo movimiento registral se cite un plano de agrimensura, y con el fin de dar cumplimiento a ese mandato y al establecido en el citado artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, el Reglamento a la norma de cita, obliga al Catastro Nacional, previa solicitud del interesado, a inscribir el plano que corresponda para subsanar el defecto que mantiene inmovilizada la unidad registral. En ese sentido dicho artículo establece:

“Artículo 1º. De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales. Cuando en un asiento del Registro de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda a inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional previa solicitud del interesado procederá a la inscripción del plano que corresponda de conformidad con la normativa vigente. Una vez inscrito el plano, el propietario registral deberá bajo las formalidades registrales hacer la solicitud ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble para sanear la información y ajustarla a la realidad material”.

Las citas anteriores, comprueban el espíritu de coordinación en busca de solucionar en la **Sede Administrativa**, las discordancias entre la realidad jurídica y la realidad física de las unidades registrales.

En base a lo anterior y siendo que el bien matrícula 134297-000 está dotado de un plano catastrado, específicamente el número P- 399105-1997, lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación promovido, levantar la cautelar de inmovilización que lo afecta e

inscribir el documento presentado al Registro bajo el tomo 563 asiento 5809 del Diario, mediante el cual la empresa apelante adquiere un lote parte de esa finca.

QUINTO: Otras alegaciones de parte del apelante. Con respecto a la posibilidad de que la empresa Quepos Coasters Q C, Limitada exija el pago de los daños y perjuicios que se le pudo haber ocasionado, este Tribunal no es competente para manifestarse sobre esos emolumentos, ya que conforme lo establece el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, su finalidad es conocer en apelación las resoluciones, actos y ocurso emitidos por todos los Registros que conforman el Registro Nacional desde el punto de vista técnico jurídico como órgano contralor de legalidad (artículo 181 de la Ley General de la Administración Pública).

Con respecto a si procede o no procede la gestión administrativa ante los errores registrales y extraregistrales, este Tribunal ya se pronunció al respecto mediante el voto 376-2006, en razón del cual, ante los errores extraregistrales y mientras la parte gestiona ante los Tribunales de Justicia, el Registro puede coadyuvar con la inclusión de una advertencia administrativa. Sin embargo por la forma en que se resolvió este asunto, no se hace necesario extenderse en el tema.

SEXTO: Lo que debe resolverse. Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Fernán Pacheco Alfaro en su calidad de representante con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de **Quepos Coasters Q C Limitada**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas treinta minutos del veintisiete de junio de dos mil seis, la que en este acto se revoca parcialmente, debiendo el Registro levantar la inmovilización de la finca número 134297-000 propiedad del señor William Gerardo Granados Quesada y proseguir con el trámite de inscripción del documento presentado al tomo 563, asiento 5809 del Diario, si otro motivo no lo impide. En todo lo demás queda incólume lo resuelto por el Registro en cuanto a la cautelar impuesta al inmueble de la Provincia de Puntarenas número 126963 propiedad del señor Alejandro Araya Rodríguez, debiendo el Registro mantener dicha inmovilización, hasta tanto la parte afectada presente el plano correspondiente según el estudio jurídico

constante en autos. Tome nota el Registro de lo consignado con respecto a una tercera finca que indica la conciliación jurídica del Catastro Nacional.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Fernán Pacheco Alfaro en su calidad de representante con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de **Quepos Coasters Q C Limitada**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las trece horas treinta minutos del veintisiete de junio de dos mil seis, la que en este acto se revoca parcialmente, debiendo el Registro levantar la inmovilización de la finca número 134297-000 propiedad del señor William Gerardo Granados Quesada y proseguir con el trámite de inscripción del documento presentado al tomo 563, asiento 5809 del Diario, si otro motivo no lo impide. En todo lo demás queda incólume lo resuelto por el Registro. Tome nota el Registro de lo consignado con respecto a una tercera finca que indica la conciliación jurídica del Catastro Nacional. 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.—**

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Walter Méndez Vargas

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic Adolfo Durán Abarca

DESCRIPTOR:

- **Efectos de la Gestión Administrativa Registral**
- **Inmovilización Registral.**