



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0435-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

REFUGIOS EXÓTICOS, S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 006-2010)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 009-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con diez minutos del catorce de enero de dos mil trece.

Recurso de apelación presentado por **César Guidi Salazar**, mayor, casado, empresario, con cédula de identidad 1-315-152, en representación de la empresa **REFUGIOS EXÓTICOS, SOCIEDAD ANONIMA**, con cédula jurídica 3-101-494328, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las trece horas con treinta minutos del veintitrés de enero de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante oficio RIM-RE 143-2009 de fecha 01 de diciembre de 2009 la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, se procede a la apertura del Expediente Administrativo que relaciona la finca 24462 del Partido de Puntarenas, en razón que la misma nació en el mes de diciembre de 1976, con el plano P-6437-1976, y; según se indica en su asiento registral, se origina mediante Información Posesoria de conformidad con la Ley No. 4558, que es Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre del 22 de abril de 1970. Sin embargo, la citada ley fue derogada el 04 de octubre 1971 y por ello no resultaba aplicable el Transitorio III de la Ley 4558. Asimismo, en virtud que dicho inmueble se ubica dentro de la zona



marítimo terrestre, ya que se encuentra en la Isla Damas, es un bien demanial y por ello no puede ser objeto de posesión ni de propiedad por un particular.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las 08:55 horas del 06 de enero de 2010, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario, resuelve consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre la finca **24462** del Partido de Puntarenas, a efecto de realizar las investigaciones que el caso amerite y únicamente para efectos de publicidad.

TERCERO. Que en aplicación del Principio Constitucional de Debido Proceso, fueron conferidas las **audiencias de ley** a las partes interesadas, mediante resoluciones dictadas a las 11:10 horas del 19 de enero de 2010 y de las 11:10 horas del 01 de diciembre de 2010.

CUARTO. Que producto de las audiencias conferidas, se apersonaron al expediente el señor César Guidi Salazar en representación de la titular registral de la finca 24462 de Puntarenas, **Refugios Exóticos S. A.**, y la Licenciada Heilyn Sáenz Calderón, en representación de la **Procuraduría General de la República.**

QUINTO. Que mediante resolución dictada a las trece horas con treinta minutos del veintitrés de enero de dos mil doce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió: “...*Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar inmovilización sobre el inmueble del Partido de Puntarenas matrícula número VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (24462), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo solicite la parte interesada, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del Registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción ...*”



SEXTO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el día 20 de febrero de 2012 el señor César Guidi Salazar, en representación de la empresa REFUGIOS EXÓTICOS, S.A. interpuso recurso de apelación en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

SETIMO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos probados de trascendencia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

I.- Que la finca 24462 de Puntarenas, se originó por diligencias de Información Posesoria tramitadas de conformidad con la **Ley 5813 del 04 de noviembre de 1975**, según sentencia dictada por el Alcalde Civil de Aguirre y Parrita, (ver folio 12).

II.- Que la inscripción número 1, de la finca 24462, consta a folio 477 del tomo 2440 del Partido de Puntarenas, (ver folios 12 y 14).

III.- Que el plano P-6437-1976, originó la finca 24462 de Puntarenas y fue levantado el 18 de octubre de 1974, e inscrito en el Catastro Nacional el 31 de diciembre de 1976, (ver folios 06 y 08).

IV.- Que el plano P-6437-1976 fue modificado por el plano P-1298463-2008, (ver folios 09 a 11).

V.- Que la finca 24462, ubicada en el Distrito 01 (Quepos), Cantón 06 (Aguirre) de Puntarenas y graficada en el plano P-1298463-2008, se ubica geográficamente en el bloque Este de Isla Damas y se localiza en la Zona Marítimo Terrestre (ver folio 73)



SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho con tal carácter y de relevancia para el dictado de la presente resolución, el siguiente: **I.-** Que en las diligencias de titulación por Información Posesoria, tramitadas con citas: tomo 309, asiento 13099, se haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la **Ley 4558**.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. DE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS AGRAVIOS DEL RECORRENTE. Una vez realizada la investigación de mérito, concluye el Registro Inmobiliario que la finca 24462 de Puntarenas nació a la vida jurídica por medio de diligencias de información posesoria, con la inscripción, el 06 de marzo de 1978, del documento con citas: tomo 309, asiento 13099, que es ejecutoria expedida el 07 de diciembre de 1976 por el Alcalde de Aguirre y Parrita. Afirma que, el principal alegato de la parte gestionante es que dicho inmueble se encuentra ubicado fuera de la Zona Marítimo Terrestre. Sin embargo, de conformidad con el estudio catastral y del criterio externado por el Instituto Geográfico Nacional, se evidencia que la finca se ubica dentro de dicha zona y en virtud de su nacimiento mediante procedimiento de Información Posesoria, al cumplirse en éste los supuestos del **Transitorio III de la Ley No. 4558, que es la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre**, se verifica una anomalía en la Publicidad Registral de origen extrarregistral, en razón de la cual, ordena su inmovilización hasta que una autoridad judicial o las partes, por los medios correspondientes, a saber, ejecutoria judicial o escritura pública, subsanen la inexactitud referida y ordenen o soliciten el levantamiento de la indicada medida cautelar administrativa.

Inconforme el recurrente, en sus agravios manifiesta que la finca 24462 de Puntarenas fue titulado por medio de diligencias de la Ley de Informaciones Posesorias, gestionadas ante el Alcalde de Aguirre y Parrita,, cumpliendo con todos los requisitos de ley, tal como consta en ejecutoria expedida por dicha autoridad a las 8 horas del 7 de diciembre de 1976. Agrega que, de conformidad con el plano que grafica dicho inmueble, número P-6437-1976, el mismo era



propiedad del Estado y se encontraba en posesión de quien comenzó las diligencias de titulación. Que en su asiento de inscripción inicial se publicita claramente la fecha en que se dictó la resolución judicial que otorga el título, sin embargo no se hace mención expresa de la fecha de inicio de tales diligencias.

Afirma el recurrente que el inmueble relacionado ya no se encuentra en la zona marítimo terrestre, que no hay evidencia que refute que la titulación se hizo conforme a lo dispuesto en el **Transitorio III de la Ley número 4558 del 22 de abril de 1970** y que en la ejecutoria inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles consta que la autoridad judicial competente verificó que se cumplieron todos los requisitos establecidos en la ley. Indica el apelante: “...*El Registro Inmobiliario se basa en los supuestos de la ley vigente de la Zona Marítimo Terrestre, pero no entra a conocer las aristas de cómo se pudo haber titulado en su momento el Inmueble, al no existir respaldo documental de la ejecutoria de sentencia que se inscribió donde se ordena inscribir el Inmueble con base en el Plano Catastrado, que establece que era terreno del Estado...*” (folio 092).

Refuerza dichas manifestaciones, alegando el señor Guidi Salazar que, en el asiento registral no se indica la fecha en que se iniciaron tales diligencias y, por ser una sentencia judicial de hace más de treinta años, nos enfrentamos ante la imposibilidad de aportar prueba contundente que acredite que la titulación se hizo de acuerdo al Transitorio III de la Ley 4558, no obstante es evidente que fue así y por ello, la resolución del Registro Inmobiliario provoca una violación a la seguridad jurídica y la publicidad registral, con eventuales perjuicios a su representada, dado que el inmueble fue titulado en armonía con la ley vigente en su momento y por ello no puede el Registro Inmobiliario, pretender poner en duda su inscripción, con fundamento en la normativa vigente al día de hoy.

Continúa indicando el apelante que de conformidad con los estudios realizados por el Instituto Geográfico Nacional -institución que según Dictamen No. 42 de 18 de marzo de 1997 emitido por la Procuraduría General de la República, es el órgano técnico competente para aspectos



geográficos y por ello en el encargado de determinar cuál es la denominación correcta de tales terrenos- se concluye que el bloque este de Isla Damas, en el cual se encuentra ubicada la finca de marras, ya no está separado de tierra firme por el Estero Damas, sino unido a ella por ese rumbo y por ello ese bloque este ya no constituye una isla, sino lo que geomorfológicamente se designa como “flecha”, en razón de lo cual, ahora, debe ser considerado como parte del continente y por ello las afectaciones aplicables por ley a las islas ya no deben afectarle. Afirma que, dado que el plano catastrado de la finca respeta la zona pública de 50 metros y los 150 metros de la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre, al día de hoy y con la ley vigente en la actualidad, sería posible titular el Inmueble.

CUARTO. DELIMITACION DEL PROBLEMA. Visto lo anterior y a los efectos de lograr una conveniente delimitación del caso que nos ocupa, queda claro para esta Autoridad de Alzada que este asunto versa sobre terrenos que fueron titulados por su poseedor al amparo de la **Ley No. 5813** de 04 de noviembre de 1975, (que es una **Reforma a la Ley de Informaciones Posesorias**), tal como lo evidencia el asiento de inscripción número 1, de la finca 24462, visible a folio 477 del tomo 2440 de Puntarenas.

No obstante, a pesar de la información contenida en ese asiento original, la parte apelante afirma que dicha titulación se hizo de conformidad con lo dispuesto en el **Transitorio III de la Ley número 4558 del 22 de abril de 1970** y que no existen en el expediente elementos que permitan refutar que en ese procedimiento de titulación se hayan cumplido todos los requisitos establecidos en la ley, afirmando que al momento de titular la finca estaba ubicada en Isla Damas, pero que por los cambios que han sufrido esos territorios, al día de hoy el inmueble se encuentra en un área que se unió al continente y que está fuera de la zona marítimo terrestre y por ello no le es aplicable la normativa referida a las islas.

Dado lo anterior, resulta apropiado hacer un repaso de las leyes relacionadas con la titulación de fincas en posesión, así como del régimen aplicable a las islas.



I.- SOBRE LA TITULACION DE FINCAS MEDIANTE LEY 5813. Mediante Ley 5813 de 04 de noviembre de 1975, se produce una reforma a la Ley de Informaciones Posesorias, (que es Ley N° 139 de 14 de julio de 1941 y sus Reformas). Con dicha reforma, se hizo posible que aquellos poseedores de terrenos inscribibles en el Registro Público y que carecieran de título, pudieran solicitarlo ante la autoridad judicial competente, demostrando haber ejercido la posesión por más de diez años, o aprovechando la ejercida por sus transmitentes. Dentro de los requisitos establecidos en el artículo 1 de la relacionada ley, debía el titulante aportar un plano inscrito en la Oficina de Catastro, en el cual se determinara la situación y medida de la superficie de la finca. De lo anterior, debe quedar claro que al indicar dicha norma a bienes inmuebles, o bienes raíces, de los que “...careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público...”, es una referencia a la obtención de un título sobre bienes susceptibles de inscripción a nombre de un particular.

II.- SOBRE LA TITULACION DE FINCAS MEDIANTE LEY NO. 4558. Por otra parte, la Ley 4558 de 22 de abril de 1970, (que es Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre), permitía originalmente que aquellos poseedores de terrenos ubicados en la zona marítimo terrestre que no tuvieran título de propiedad pudieran obtener ese título mediante el procedimiento establecido en la Ley de Informaciones Posesorias.

En este sentido, en su Transitorio III, se disponía:

*“**Transitorio III.-** Aquellas personas que demuestren haber poseído en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños, lotes o fincas en la zona marítimo-terrestre, por más de treinta años, pueden solicitar título de propiedad sobre ellos, salvo la reserva a que se refiere el artículo 6° de esta ley, aún cuando hubieren poseído tales inmuebles durante parte de ese tiempo como arrendatarios, mediante contratos suscritos con el Estado o sus Instituciones. El procedimiento será el que marca la actual ley de Informaciones Posesorias. En este caso no habrá limitación en cuanto a la extensión del lote o finca a inscribir en cabeza del interesado.”* (el subrayado ha sido agregado)



No obstante, dicha norma transitoria fue derogada mediante la Ley No. 4847 del 04 de octubre de 1971, y; de conformidad con esta última, se podía continuar con ese procedimiento en aquellas Informaciones Posesorias en la Zona Marítimo Terrestre, que hubieran sido presentadas a los juzgados respectivos antes del 08 de setiembre de 1971. Sin embargo, este Transitorio de esta Ley 4847 fue declarado inconstitucional por la Corte Suprema de Justicia en Resolución dictada a las 10 horas del 09 de noviembre de 1972, dentro del Expediente No. 422-1971.

El objeto de la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre fue “...*poner bajo el dominio de las municipalidades respectivas, las áreas urbanizables o aprovechables turísticamente de la zona marítimo-terrestre; promover y planificar su urbanización para fines de recreo, turismo y habitación, así como autorizar el arrendamiento o venta de parcelas para esos fines.*” (Artículo 1º). Sin embargo, fue **suspendida** en su totalidad y en forma **temporal por la ley No. 5602 del 4 de noviembre de 1974**, en espera de que fuera promulgada una nueva ley que regulara todo lo relativo al arrendamiento y venta de playas marítimas o fluviales e islas marítimas o fluviales. En esta última (Ley No. 5602), además de suspenderse la titulación en la zona marítimo terrestre, se estableció que ninguna playa ni isla, marítima o fluvial podría ser vendida, arrendada, ni subarrendada, durante el plazo de suspensión de la vigencia de la Ley No. 4558, la cual **fue derogada** en forma definitiva y formal por la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, que es **Ley No.6043 del 2 de marzo de 1977**.

III.- SOBRE EL REGIMEN APLICABLE A LAS ISLAS. Antes de la entrada en vigencia de la Ley 6043, que deroga en forma tácita los incisos b) y c) de Ley de Tierras y Colonización (que es Ley No 2825 de 14 de octubre de 1963), se consideraban inalienables y no susceptibles de adquirir por denuncia o posesión, entre otros:

“Los terrenos de las islas, los situados en las márgenes de los ríos, arroyos y, en general, de todas las fuentes que estén en cuencas u hoyas hidrográficas en que broten manantiales, o en que tengan sus orígenes o cabeceras cualesquiera cursos de agua de los cuales se



surta alguna población, o que convenga reservar con igual fin...” (Artículo 7º, inciso c de Ley No. 2825)

Sin embargo, las islas desde mucho antes de la promulgación de la actual Ley No. 6043, han sido consideradas como parte de la Zona Marítimo Terrestre. Al respecto; tal como lo afirma la Procuradora Adjunta MSc. Heilyn Sáenz Calderón en el oficio de apersonamiento ante el Registro Inmobiliario, (visible a folio 64), la Procuraduría General de la República se ha referido al régimen legal de las islas en Dictámenes C-108-96 de 01 de julio de 1996 y en el C-038-97 de 12 de marzo de 1997, afirmando su pertenencia al dominio público.

En este sentido, la indicada Procuradora menciona varias disposiciones que han mantenido en resguardo estas áreas de patrimonio nacional a través del tiempo, tales como el Decreto Ley No. 11 de 22 de noviembre de 1905, que declara inalienables las islas; el Decreto No. 17 de 29 de mayo de 1906, que dicta prescripciones especiales para mantener el dominio de El Estado sobre las islas; la Ley No. 60 de 13 de agosto de 1914 impide la venta de algunos terrenos del Golfo de Nicoya dentro de los cuales se encuentran sus islas; la Ley General sobre Terrenos Baldíos No. 13 de 10 de enero de 1939 que reafirma la inalienabilidad de los terrenos insulares. Asimismo, dentro de esta normativa, se cita la Ley de Tierras y Colonización (Ley 2825 de 14 de octubre de 1961), que en su artículo 7, inciso c) citado líneas atrás, enumera las islas como bienes de dominio público, reiterando su demanialidad.

En este mismo orden de ideas, en el Dictamen **C-042-97** emitido por la Procuraduría General de la República el 18 de marzo de 1997, en respuesta a una consulta del Concejo Municipal de Parrita, afirmó:

“...Al tratarse de islas, les es aplicable en toda su extensión territorial, por ende, el régimen de dominio público propio de éstas. El artículo 75 de la Ley de Aguas, No. 276 de 27 de agosto de 1942, ratifica esta condición:

"Artículo 75.-



Son propiedad del Estado las islas ya formadas o que se formen en la zona marítima o en la parte navegable de los ríos y en las rías y desembocaduras. Pero si estas islas se formaren con partes de una o varias fincas de propiedad popular, cortadas por un río, continuarán perteneciendo a los dueños de la finca o fincas desmembradas."

Por zona marítima la Ley de Aguas (artículo 69, párrafo primero) entiende "el espacio de las costas de la República que baña el mar en su flujo y reflujo y los terrenos inmediatos hasta la distancia de una milla, o sea mil seiscientos setenta y dos metros, contados desde la línea que marque la marea alta". Hoy esta distancia habría que entenderla disminuida a los doscientos metros que establece el artículo 9º de la Ley No. 6043..."

Nótese entonces que el régimen aplicable a las islas como terrenos de dominio absoluto del Estado, y por ello inalienables y no susceptibles de adquirir por denuncia o posesión, es de vieja data, muy anterior a las disposiciones que rigen la zona marítimo terrestre desde el año 1977, en la cual se establece la concesión, como única figura jurídica aplicable a las islas.

Una vez finalizado este estudio previo del caso en cuestión y para delimitar lo que debe resolverse, concluye este Tribunal que, resulta innecesario entrar en consideraciones respecto de la condición actual del terreno denominado como Isla Damas y los cambios que en ella se han producido con el correr del tiempo, a efecto de considerarla o no en la actualidad como una isla. Por ello, concuerda esta Autoridad con lo expresado por la Procuradora Heilyn Sáenz Calderón en el sentido que:

"...3) El tema principal en este caso no es si se requiere o no la autorización de la Asamblea Legislativa para obtener concesión de terrenos de Isla Damas, ya que no estamos ante una concesión. El tema en este caso es si era o no posible titular en forma privada terrenos de Isla Damas en diciembre de 1976..." (ver folio 066)



QUINTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. El presente asunto versa sobre la titulación, en el año 1976, de una finca que es terreno para cultivos varios, ubicada en Esteros de Damas de Quepos, colindante al Norte con el Estero de Damas, es decir sobre la facultad legal que tenía su poseedor de obtener un título de propiedad, a pesar de encontrarse dicho bien ubicado en una isla, y que por consiguiente era desde entonces parte de la zona marítimo terrestre.

De la delimitación del presente asunto, hecha por este Órgano Superior en el Considerando Cuarto anterior, se deduce claramente que resulta innecesario entrar en valoraciones respecto de la naturaleza de los terrenos que actualmente conforman los bloques este y oeste de la Isla Damas. Asimismo, en modo alguno puede suponerse la aplicación en este caso de la actual Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (Ley 6043) y en razón de ello, omite este Tribunal pronunciarse respecto de los alegatos del recurrente en el sentido que la finca 24462 forma parte del bloque Este de la Isla Damas y por ello no tiene la condición de isla, porque ya no está separado de tierra firme por el Estero Damas, sino unido a ella por ese rumbo, por lo cual ese bloque ya no constituye una isla, sino lo que geomorfológicamente se designa como “flecha”, en razón de lo cual, ahora, debe ser considerado como parte del continente y por ello las disposiciones legales aplicables a las islas ya no deben afectarle. Tampoco resulta necesario referirse al agravio de que al día de hoy y con la ley vigente, sería posible titular el inmueble porque su plano catastrado respeta la zona pública de 50 metros y los 150 metros de la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre.

Entonces, ha quedado demostrado en el presente expediente que la finca 24462 de Puntarenas, se originó por diligencias de Información Posesoria tramitadas de conformidad con la **Ley 5813** del 04 de noviembre de 1975, según sentencia dictada por el Alcalde Civil de Aguirre y Parrita, originando la finca 24462, del Partido de Puntarenas, graficada en el plano P-6437-1976, que fue levantado el 18 de octubre de 1974, e inscrito en el Catastro Nacional el 31 de diciembre de 1976. Asimismo, dicha finca está situada en el Distrito 01 (Quepos), Cantón 06 (Aguirre) de Puntarenas y se ubica geográficamente en el bloque Este de Isla Damas, que según afirmó el Director General



del Instituto Geográfico Nacional en Oficio No. 11-0666 del 20 de octubre de 2011, se localiza dentro de la Zona Marítimo Terrestre (ver folio 74).

No obstante, según se indicó en el Considerando Cuarto de esta resolución, mediante la Ley 5813 se hizo posible que aquellos poseedores de terrenos inscribibles en el Registro Público y que carecieran de título, pudieran solicitarlo ante la autoridad judicial competente, lo cual claramente se refiere a bienes susceptibles de inscripción a nombre de un particular en el Registro de la Propiedad, dado lo cual, es dable afirmar que dicha nunca pudo aplicarse a la titulación de bienes demaniales, dentro de los cuales se encuentran las islas.

En razón de las características del inmueble, por ubicarse éste en una isla parte de la zona marítimo terrestre, eventualmente pudo haber sido titulado mediante la **Ley No. 4558**. Sin embargo, tal como se ha establecido en el Considerando Cuarto, para beneficiarse del **Transitorio III**, el poseedor debía demostrar “...haber poseído en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños, lotes o fincas en la zona marítimo-terrestre, por más de treinta años...” y en estos casos se utilizaría el procedimiento de la ley de Informaciones Posesorias (No. 139 de 14 de julio de 1941), dentro de cuyos requisitos está el aportar un plano inscrito en la Oficina de Catastro, en el cual se determinara la situación y medida de la superficie de la finca.

En este punto, nótese que el **Plano P-6437-1976 fue levantado el 18 de octubre de 1974**, es decir, para que éste fuera aportado para tramitar una titulación mediante el Transitorio III de la Ley 4558, el inicio de esas diligencias debió ser posterior a esa fecha y; evidentemente, al ser éste derogado por la Ley No. 4847 del 04 de octubre de 1971, no le era aplicable el régimen de titulación allí establecido. Asimismo, en la inscripción registral (asiento 01, folio 477 del Tomo 2440) se indica que el finca se origina por autorización del Juez Civil de Parrita, según sentencia del 08 de noviembre de 1976, y que el fundamento de esa titulación lo es porque “...la hubo por posesión decenal...” y no por haberla poseído el titular por más de treinta años como exige la Ley 4558. Dado lo cual no pueden ser admitidos los alegatos del recurrente en el sentido que, la



finca 24462 de Puntarenas fue titulada cumpliendo con todos los requisitos de la esta ley; y, que no hay prueba que refute este hecho, por cuanto en su asiento de inscripción inicial no se publicita la fecha de inicio de tales diligencias. Debe agregar este Tribunal que, en estos agravios se contradice el recurrente al afirmar por una parte que en la ejecutoria inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles consta que la autoridad judicial competente verificó que se cumplieron todos los requisitos establecidos en la ley y, por otra parte, que no existe respaldo documental de esa ejecutoria por ser ésta una sentencia judicial de hace más de treinta años, y por ello es imposible aportar prueba contundente que acredite que la titulación se hizo de acuerdo al Transitorio III de la Ley 4558.

En razón de todo lo anterior, resultan infundadas sus afirmaciones en cuanto indican que la resolución del Registro Inmobiliario provoca una violación a la seguridad jurídica y la publicidad registral.

De conformidad con todas las anteriores consideraciones, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Cesar Guidi Salazar, en representación de la titular registral de la finca 24462 de Puntarenas, **Refugios Exóticos, S. A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con treinta minutos del veintitrés de enero de dos mil doce, la cual en este acto se confirma.

SEXTO. DEL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara sin lugar el recurso presentado por el señor Cesar Guidi Salazar, en representación de la empresa **Refugios Exóticos, S. A.**, en contra



de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las trece horas con treinta minutos del veintitrés de enero de dos mil doce, la cual en este acto se confirma y en consecuencia se deniega lo solicitado por dicho recurrente en su exposición de agravios, ordenando la **INMOVILIZACION** de la finca **24462** del Partido de **PUNTARENAS**. 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

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora