

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2016-0175-TRA-RI (DC)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**AGROPECUARIA VOLCAN S.A., apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 1610-2014)**

***VOTO 0349-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas diez minutos del veinte de julio de dos mil diecisiete.***

Visto el recurso de apelación presentado por la señora Kirsten Figueres Olsen, cédula identidad 1-0606-0947 y Oscar Arias Saavedra cédula identidad 1-0653-0966, ambos en su condición de representante legales con facultades suficientes de la compañía AGROPECUARIA VOLCAN S.A., cédula jurídica 3-101-121838, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 1 de marzo de 2016.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 7 de abril de 2014, el ingeniero James Jones Carrillo, pone en conocimiento de la Administración registral, que la finca de la provincia de Alajuela matrícula 2-0460233-000 con plano catastrado A-1332010-2009 propiedad del Estado, se encuentra sobrepuesta con las fincas 2-0258111-000 y 2-0258112-000, plano catastrado A-316581-1978, se adjunta para dichos efectos el montaje 2 a efectos de que se proceda con el estudio respectivo por parte del Departamento de Cartografía de la Subdirección Catastral. (Se adjunta archivo digital del estudio y comprobación de campo,

así como de los planos catastrados anteriormente citados)

**SEGUNDO.** Por resolución de las 08:00 horas del 1 de agosto de 2014, el Registro Inmobiliario resolvió: “...*autorizar la apertura del expediente administrativo a los efectos de realizar las investigaciones que el caso amerite y consignar advertencia administrativa sobre los inmuebles del Partido de Alajuela número CUATROCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES (460233), DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE (258111), y DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO DOCE (258112), y sobre los planos catastrados ALAJUELA-UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DIEZ –DOS MIL NUEVE (A-1332010-2009) Y ALAJUELA- TRESCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (A-316581-1978), únicamente para efectos de publicidad, ...*”. (v.f 68)

**TERCERO.** Mediante resolución de las 10:00 horas del 12 de agosto de 2014, el Registro Inmobiliario procedió a dar audiencia a las partes por el plazo de quince días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación, a las partes involucradas en el presente proceso, sea, Procuraduría General de la Republica, en representación del Estado y la sociedad Agropecuaria Volcán S.A., cédula jurídica3-101-121838, en su condición de titulares registrales,

**CUARTO.** Por resolución de las 10:00 horas del 1 de marzo de 2016, el Registro Inmobiliario resolvió: “... *Una vez firme la presente resolución: 1) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en el asiento registral de las fincas del Partido de Alajuela Matriculas DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE (258111), y DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO DOCE (258112) así como en el plano catastrado número A- TRESCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (A-316581-1978), La cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o bien que las partes mediante el otorgamiento de escritura pública, subsane la*

*inexactitud que dio origen a estas diligencias y; según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización. 2) Cancelar la Nota de Advertencia Administrativa consignada sobre la finca del Partido de Alajuela número CUATROCIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES (460233), y sobre el plano catastrado ALAJUELA-UN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DIEZ –DOS MIL NUEVE (A-1332010-2009) ...”.* (v.f 133 al 142)

**QUINTO.** Inconforme con lo resuelto, la señora Kirsten Figueres Olsen, y el señor Oscar Arias Saavedra, ambos de calidades conocidas en autos y en su condición de representantes legales con facultades suficientes de la empresa AGROPECUARIA VOLCAN S.A, interponen el recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra de la resolución antes indicada.

**SEXTO.** El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 10:00 horas del 8 de abril de 2017, dispone: “...Admitir el recurso de apelación ...”. (v.f 155)

**SÉPTIMO.** 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 previa a las deliberaciones de ley.

**Redacta la juez Mora Cordero, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza, los siguientes:

1. Informe RIM-SUB-DFOT-028-2014, realizado por la Ing. Adelina Arce Bogantes del Departamento Catastral Técnico, Sub proceso Fotogrametría Catastral del

Registro Inmobiliario, mediante el cual se determinó que los planos catastrados en estudio efectivamente se sobreponen (v. f 27 al 32)

2. Informe rendido por la Ing. Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, concluyéndose del montaje realizado que respecto del plano catastrado A-852252-2003 se hizo para reunión de varias fincas entre ellas la finca 2-258112-000, no obstante, si bien, dicho instrumento a la fecha no ha surtido efectos jurídicos, si se contempla en la conciliación realizada un traslape con la finca 2-193926-000. Además, existe sobreposición entre las fincas 2258111-000 que describe el plano catastrado A-316581 y la finca 2460233 con plano catastrado A-1332010-2009. (v. f 82 al 85)
  
3. Estudio rendido por la Ing. Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, a solicitud de este Órgano de alzada, como prueba para mejor resolver a efectos de conciliar el informe técnico aportado por la empresa AGROPECUARIA VOLCAN S.A., realizado por la Ing. Sandra Álvarez Cubillo. Dicho informe ratifica el traslape existente entre las fincas 2-258111-000 y 2-25812-000 propiedad del Estado, ya sea la finca 2-460233-000 con plano catastrado A-1332010-2009 y el parque Nacional Rincón de la Vieja, tal y como se observa en el montaje adjunto. (v.f 228 al 231)

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal carácter para el dictado de la presente la resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario, en virtud del resguardo de la seguridad jurídica que debe emanar de la consulta de los asientos registrales y

catastrales, y siendo que ha quedado debidamente demostrado a nivel técnico catastral las inconsistencias en el asiento catastral A-316581-1978, que corresponde en dos porciones a las fincas del Partido de Alajuela matriculas 258111-000 y 258112-000, por cuanto estos predios traslapan con el plano catastrado A-1332010 que grafica la finca del partido de Alajuela matrícula 460233-000 cuyo propietario registral es el Estado, ubicando dichas inconsistencias en parte del terreno del parque Nacional Rincón de la Vieja -bien demanial-. En razón de lo anterior, y una vez cumplido con los procedimientos establecidos en los artículos 21 al 27 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, y siendo la Administración registral, garante de la seguridad jurídica y a efectos de prevenir futuros perjuicios se procede a ordenar la inmovilización de los asientos registrales de las fincas del Partido de Alajuela matriculas 258111-000 y 258112-000 y el plano catastrado A-316581-1978 de conformidad con el artículo 28 del Reglamento supra, que se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial, o las partes mediante testimonio de escritura procedan a subsanar la inexactitud que dio origen a las presentes diligencias, la cual se someterá al control técnico y de legalidad, de conformidad con lo que establece el artículo 474 del Código Civil. Asimismo, se ordena cancelar la Nota de Advertencia Administrativa consignada sobre la finca del partido de Alajuela 460233-000 que describe el plano catastrado A-1332010-2009.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, los representantes de la empresa AGROPECUARIA VOLCAN S.A., señalan en su escrito de apelación que el Registro, no puede desconocer los principios de primero en tiempo, primero en derecho, certeza jurídica y publicidad registral. Que las fincas fueron inscritas mediante sentencia de información posesoria, por lo que es imposible que las fincas descritas puedan volver a inscribirse mediante procesos de información posesoria. Además, las propiedades se adquirieron con las formalidades mercantiles y notariales y registrales de la ley, y hemos ejercido la posesión en una forma activa de manera pública, continua, pacífica y con títulos de dueño, no existe ningún tercero con mejor derecho para ejercer la propiedad. Existe un grave error del Registro y es que haya permitido el traslape de un plano del año 2009 con planos del 1978, por que los limites naturales de este plano son

perfectos y no rosan con la reserva forestal. Agrega, que el Registro no puede pasar por encima la publicidad registral y mucho menos se puede pisotear todos los actos jurídicos emanados de esa publicidad.

Por las anteriores consideraciones solicita se revoque la resolución, y se proceda: 1) Ordenar el levantamiento de la inmovilización de la finca del Partido de Alajuela matriculas 258111-000 y 258112-000 y el plano catastrado A-316581-1978. 2) Se ordene la inmovilización de la finca 460233 y el plano A-1332010-2009. 3) Como prueba para mejor resolver en segunda instancia, aportan informe pericial elaborado por la ingeniera Sandra Álvarez Cubillo, visible a folio 98 del expediente de marras. Solicitan prueba oral para evacua la prueba (folio 99). 4) Se proceda con la investigación del reingreso al Catastro del plano de la finca 2-460233-000, cuya finca tenia advertencia administrativa y fue levantada el 14 de marzo del 2016 o en su defecto se mantenga la inmovilización siendo que dicho plano fue inscrito con posterioridad al de su representada, así como se revoque la resolución apelada o se envié en subsidio ante el superior para su anulación.

**CUARTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA EL SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES.** El Principio de Fe Pública Registral, parte de la premisa de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y quien realiza una transacción al amparo de la publicidad registral, lo hace como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) presunción positiva de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) presunción negativa de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

Ante las citadas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido,

los artículos 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, trata las inexactitudes en la publicidad registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud - entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una Gestión Administrativa, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una Nota de Advertencia Administrativa, tal y como de esa manera se hizo en el presente caso mediante resolución de las 08:00 horas del 1 de agosto de 2014. (v.f 68)

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y adicionalmente, se podrá disponer de una orden de Inmovilización del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización si tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a 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, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Es por ello que, la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en

la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados. En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la publicidad registral. Medida cautelar que cabe acotar por este Tribunal, fue impuesta al presente caso por el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 10:00 horas del 1 de marzo de 2016.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “Tutela jurisdiccional de la publicidad registral”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial. Siendo que, las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignent las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de las inexactitudes que afectan los asientos registrales se realice en la sede administrativa registral.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de citas, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, denominadas como Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización, que

fueron relacionadas al inicio de este Considerando, tal y como sucedió en el presente estudio mediante el dictado de la resolución venida en alzada.

**QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** Previo a emitir las consideraciones de fondo este Tribunal estima de relevancia hacer una breve recapitulación de los antecedentes registrales que originaron que el Registro Inmobiliario impusiera la medida cautelar de inmovilización sobre los asientos registrales de las fincas del Partido de Alajuela matriculas 258111-000 y 258112-000 y el plano catastrado A-316581-1978.

Recapitulando sobre la situación jurídica de los bienes sujetos a estudio, las diligencias administrativas se inician a partir de la denuncia que realiza el topógrafo James Jones Carrillo en virtud de haber detectado que la finca 2-460233-000 que describe el plano catastrado A-1332010-2009 y de la cual es titular el Estado, se encuentra sobrepuesta con las fincas 2-258111-000 y 2-258112-000 con plano catastrado A-316581-1978 propiedad de la empresa AGROPECUARIA VOLCAN S.A, persona jurídica 3-101-121838, a efectos de que se proceda a verificar el posible traslape por parte de la Administración registral, de una finca del estado con dos propiedades privadas en Upala.

Una vez que se dan inicio las diligencias administrativas por parte del Registro Inmobiliario se consigna como medida preventiva la nota de advertencia administrativa y se procede a notificar a las partes involucradas a efectos de que manifiesten lo que tengan a bien. Sin embargo, se solicita al departamento de subproceso de conciliación catastral un informe donde se verifique el traslape considerando los asientos registrales y catastrales padres desde su respectivo origen.

Así las cosas y de acuerdo a los informes técnicos suministrados por el Departamento Catastral Técnico se constata que, según el subproceso de fotografía catastral, una vez verificada la información remitida por el perito denunciante James Jones Carrillo y analizado el montaje en

formato digital se deduce que entre los planos catastrados en estudio estos efectivamente se sobreponen (v.f 27).

Asimismo, por solicitud realizada por la Procuraduría General de la República, quien requiere una conciliación de las fincas objetadas, se responde mediante informe rendido por la Ing. Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, la profesional concluye que el plano A-852252-2003 fue catastrado para reunir varias fincas entre las cuales se encuentra la finca 2-258112-000, no obstante, este plano a la fecha no ha surtido efectos jurídicos. Y que, con vista en el montaje, se puede observar que existe traslape entre la finca 2-258111-000 plano A-316581-1978 y la finca 2-460233-000 plano A-1332010-2009.

De la información proporcionada por el Departamento Catastral Técnico, la Dirección del Registro Inmobiliario, continúa con el procedimiento de la gestión administrativa, les confiere la debida audiencia a las partes involucradas e impone la medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa y posterior Inmovilización en las fincas objetos del presente estudio, así resuelto en la resolución de las 10:00 horas del 1 de marzo de 2016, y de la cual es objeto la presente impugnación.

Con posterioridad a las citadas diligencias administrativas, y ante este Órgano de alzada, se ha solicitado por parte de la representante de la compañía AGROPECUARIA VOLCAN S.A., como prueba para mejor resolver incorporar a los autos, un estudio técnico realizado por la ingeniera Sandra Álvarez Cubillo. Sin embargo, una vez cotejado este informe con los antecedentes catastrales con la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, la Ing. Jara Vásquez, indica: “...*En conclusión y con base en lo analizado en los puntos anteriores, no se encuentra en el informe pericial de la Ingeniera Álvarez Cubillo, algún elemento que nos haga variar el criterio dado, por lo tanto las fincas 2-25811 y 2-25812 se encuentran traslapadas con propiedades del Estado, ya sea la finca 2-460233 y el parque Nacional Rincón de la Vieja como se observa en el montaje adjunto. 6- Sobre la finca 2-414969*

*plano catastrado A-1033422-2005, luego del estudio realizado, se determina que la citada finca no cuenta con contradicciones parcelarias con las fincas del estado mencionadas en el punto anterior. ...”*, se corrobora una vez más por parte de dicha profesional la sobreposición existente entre las fincas de la compañía AGROPECUARIA VOLCAN S.A, en parte del terreno del Parque Nacional Rincón de la Vieja.

Por otra parte, cabe aclarar que, con respecto al mosaico aportado por la compañía recurrente y realizado por la Ing. Sandra Álvarez Cubillo, específicamente de dicho informe, se determinó por parte el Departamento Catastral Técnico, lo siguiente:

*“... 3. Es importante aclarar que las coordenadas que se publicitan en el sistema de información de planos (SIP), son aproximadas al centroide de los polígonos, por tal razón los planos catastrados A-316581-1978 y A-1332010-2009 publicitan en la información literal del SIP coordenadas diferentes, ya que el centroide de ambos es diferente para cada uno, pero tal motivo no es una prueba de que los planos se ubiquen en lugares diferentes, lo único que revela dichas coordenadas es una ubicación aproximada de cada plano; **por tal razón el montaje realizado por esta subdirección catastral utilizó una combinación de criterios técnicos, en procura del mejor ajuste de los planos en estudio, tomando como base cartografía la ortofoto de la zona, escala 1:5000 y elementos técnicos como lo son la ubicación geográfica, detalles cartográficos, referencias y colindancias; para lograr el mejor ajuste de la ubicación dada a los planos en el montaje, así determinando las contradicciones parcelarias indicadas.***

....

*4. Por otro lado en el documento presentado por la Ing. Sandra Álvarez Cubillo en el punto 6 indica “...Se muestra en la finca Folio Real 2-414969-000 con el plano A-1033432-2005 segregado de la finca Folio Real 2-258112-000; y así mismo colindante con el parque Rincón de la Vieja; posee una referencia a esquina de*

*3191.17 metros y el plano de la finca Folio real 2-460233-000, con el plano catastrado A-133210-2009; perteneciente al Estado, cuenta con una referencia a esquina de 2264.77 metros, o sea una diferencia sustancial de 926.40 metros; situación que no se contempla en el mosaico catastral...”, se debe destacar que la referencia que indican los planos catastrados son de puntos fijos diferentes, a puntos diferentes de cada polígono, por lo tanto es imposible poder comparar las citadas referencias; contrario a esto, cada una de ellas le da una ubicación a las propiedades en estudio, demostrando con ello la sobreposición entre ambos planos catastrados”. (v.f 228 al 231 del legajo de apelación)*

Del análisis realizado queda claro entonces que las inconsistencias persisten en los predios objeto de investigación, por lo que, este Tribunal concuerda con la medida impuesta por el Registro Inmobiliario a efectos de que el presente caso sea resuelto por los Tribunales de Justicia, conforme lo dispone el artículo 474 del Código Civil, y sea la autoridad jurisdiccional quien dilucide la situación jurídica de dichos bienes.

**SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS.** Agrega, el petente que las fincas fueron inscritas mediante sentencia de información posesoria, por lo que es imposible que las fincas descritas puedan volver a inscribirse mediante procesos de información posesoria. Ante este agravio, aclaramos al apelante que las fincas supra citadas de las cuales la empresa AGRAPOECUARIA VOLCAN S.A., ostenta la titularidad, son objetos de inmovilización dadas las inconsistencias detectadas en sede registral ante traslape de los planos con propiedad del Estado, sea, el Parque Nacional Rincón de la Vieja, por lo que ésta debe ser resuelta en la vía jurisdiccional correspondiente.

Adiciona el apelante, que existió un grave error del Registro y es que haya permitido el traslape de un plano del año 2009 con planos de 1978, por que los limites naturales de este plano son perfectos y no rosan con la reserva forestal. Debe recordar el recurrente, que tal y como lo indica expresamente en su alegato, existe un error que provoca situaciones o alteraciones en la

delimitación de los citados planos de agrimensura, por lo que, con independencia de si el error generado en la publicidad registral nace de un hecho registral o extraregistral, éste como tal, no genera derecho, por ende, no podrían ser aplicados y considerados los principios de primero en tiempo, primero en derecho, certeza jurídica y publicidad registral los cuales argumenta como defensa.

Recordemos, que tal y como ha sido analizado en el considerando cuarto de esta resolución la actividad registral como quehacer humano, no escapa de poder ser vulnerada, y es por ello que nuestra legislación como salvaguarda de los intereses de las partes involucradas, así como coadyuvante de la administración de justicia, instauró los mecanismos necesarios para informar o advertir de la situación jurídica de los bienes, a través de la imposición de las medidas cautelares administrativas, sea, la nota de prevención, advertencia administrativa e inmovilización en sus asientos de registro. Ello, ante la imposibilidad material que tiene la Administración registral de anular asientos de inscripción y declarar derechos de propiedad cuando existe una afectación a los intereses de las partes. Razón por la cual sus consideraciones en este sentido no son de recibo.

Es de mérito señalar por este Tribunal, que los atributos de dominio no pueden ser declarados o reconocidos por la Administración registral, siendo que dicha competencia está vedada única y exclusivamente a la Autoridad Judicial, siendo el único competente para declarar dichos derechos de titularidad. Razón por la cual sus consideraciones en este sentido no son procedentes.

Solicita, el recurrente que se ordene la inmovilización de la finca de la provincia de Alajuela 2-460233-00 y el plano A-1332010-2009, de la cual es titular el Estado, como además se ordene la investigación al Catastro Nacional, dado el levantamiento de la medida cautelar de advertencia administrativa impuesta a dicha propiedad el 14 de marzo del 2016. Cabe acotar en este sentido que dicha propiedad Estatal, es un bien demanial, sea, un predio de carácter e interés público, por ende, dicho territorio se encuentra fuera del tráfico mercantil, no existiendo en este sentido

irregularidad o peligro de que esa situación jurídica concedida al estado costarricense pueda variar dentro de los límites que se encuentra el Parque Nacional Rincón de la Vieja.

En este mismo sentido, la Procuraduría General de la Republica ha emitido dictámenes relacionados a la protección de este tipo de bienes señalando, en lo de interés lo siguiente:

*“...Como consecuencia de la afectación al fin o al uso público, los bienes demaniales están sujetos a un régimen jurídico particular en orden a su adquisición, uso, disfrute y, en su caso, enajenación. Tradicionalmente se prohíbe respecto de dichos bienes el hipotecarlos, gravarlos, embargarlos o enajenarlos, salvo desafectación al fin público. En efecto, generalmente se predica de estos bienes su inembargabilidad, imprescriptibilidad y enajenabilidad, prohibiciones que, como dijimos anteriormente, tienden a la protección y uso de los bienes demaniales. Es por ello que la Sala Constitucional los ha definido como: "... el conjunto de bienes sujeto a un régimen jurídico especial y distinto al que rige el dominio privado, que además de pertenecer o estar bajo la administración de personas jurídicas públicas, están afectadas o destinados a fines de utilidad pública y que se manifiesta en el uso directo o indirecto que toda persona pueda hacer de ellos...” (Resolución N° 3145-96 de las 9:27 hrs. del 28 de junio de 1996).”*

Razón por la cual no encuentra este Tribunal motivo alguno para variar lo dispuesto por el Registro Inmobiliario, procediendo el rechazo de dicha solicitud.

Finalmente, solicita el apelante sea admitida como prueba para mejor resolver la evacuación de prueba testimonial. Al respecto, cabe indicar que dicho medio probatorio no es requerido para los efectos de esta instancia ya que el expediente contiene los informes técnicos de los especialistas que para dichos efectos tiene el Catastro Nacional y siendo que la labor primordial a la que se debe abocar el Registro, como coadyuvante en la Administración de justicia es la

protección de bienes, y para el caso que nos ocupa relativo a -bienes demaniales- que son propiedad del Estado, tal evacuación testimonial en vía administrativa recae en innecesaria, ya que tal y como se ha indicado reiteradamente los citados derechos solo pueden ser declarados en la vía jurisdiccional. Razón por la cual se rechaza dicha solicitud.

Así las cosas, este Tribunal concuerda con la medida impuesta por el Registro Inmobiliario a efectos de que el presente caso sea resuelto por los Tribunales de Justicia, máxime que tal y como ha quedado acreditado mediante los informes rendidos por la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, las fincas 2-25811 y 2-25812 se encuentran traslapadas con propiedades del Estado, ya sea la finca 2-460233 y el parque Nacional Rincón de la Vieja. En consecuencia, se deberá proceder conforme lo dispone el artículo 474 del Código Civil, y sea la autoridad jurisdiccional quien dilucide la situación jurídica de dichos bienes.

Dadas las anteriores consideraciones y siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, declarando de esa manera sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los representantes legales de AGROPECUARIA VOLCAN S.A., en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 1 de marzo de 2016 la cual se confirma en todos sus extremos, para que se proceda a ordenar la inmovilización de los asientos registrales de las fincas del Partido de Alajuela matriculas 258111-000 y 258112-000 y el plano catastrado A-316581-1978, y se proceda a cancelar la Nota de Advertencia Administrativa consignada sobre la finca del partido de Alajuela 460233-000 que describe el plano catastrado A-1332010-2009.

**SETIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 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 consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por los representantes legales de la compañía AGROPECUARIA VOLCAN S.A., en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 1 de marzo de 2016, la cual se confirma y proceda el Registro a ordenar la inmovilización de los asientos registrales de las fincas del Partido de Alajuela matriculas 258111-000 y 258112-000 y el plano catastrado A-316581-1978, y cancelar la Nota de Advertencia Administrativa consignada sobre la finca del partido de Alajuela 460233-000 que describe el plano catastrado A-1332010-2009. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

***Rocío Cervantes Barrantes***

***Kattia Mora Cordero***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***