

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0063-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

María de los Ángeles Solano Sáenz y Mauricio Salas Villalobos, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 1854-2015)

VOTO 0437-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas quince minutos del primero de septiembre de dos mil diecisiete.

Visto el recurso de apelación presentado por la señora María de los Ángeles Solano Sáenz, cédula de identidad 3-152-834, vecina de Cartago, en condición personal y el señor Mauricio Salas Villalobos, abogado, vecino de San José, cédula de identidad 1-0788-0208 en su condición de apoderado especial de la empresa HELECHOS DE CUERO S.A., en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario 26 de agosto de 2015 la señora María de los Ángeles Solano Sáenz, de calidades y condición anteriormente indicadas, mediante gestión administrativa solicita la cancelación de los planos catastrados C-560814-1984 y C-30184-1977, siendo que estos traslapan con la finca de su propiedad ubicada en la provincia de Cartago, matrícula 74960-000.

SEGUNDO. Por resolución de las 08:00 horas del 16 de agosto de 2016, la Dirección del Registro Inmobiliario, procedió a dar apertura de las diligencias administrativas y conferirles audiencia a

las partes interesadas. (v.f 81)

TERCERO. Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el representante de la empresa HELECHOS DE CUERO S.A, se apersona e indica que la propiedad de su mandante, se inscribió en 1985 y surge producto de la reunión de los inmuebles 3-75674-000 (área de 5 ha 8750.91 m2) y 3-55582-000 (área de 21ha 419.312 m2), para una medida total de 26ha 9170.22 m2, a nombre de Consorcio Tecniflor del Caribe S.A. Sin embargo, se realizó una rectificación de medida de conformidad con el área indicada en el plano catastrado C-56084-1984, sea de 32ha 1513.23 m2. Que la reunión de las fincas 3-75674-000 y 3-55582-000 dieron origen a la finca HELECHOS DE CUERO S.A, bajo matrícula 3-107426-000. Además, agrega que en cuanto al plano C-0030184-1977 no existe motivo para valorar una cautelar, ya que este corresponde a la finca 3-75674 que describe el plano catastrado C-0034096-1977 nunca fue utilizado para generar alguna finca y el plano C-0278877-1977 corresponde a la finca 3-81840, el cual es una segregación de la finca 3-075674, del cual no existe ninguna incongruencia o inexactitud entre dichos planos. Por lo que solicita al Registro el rechazo de dicha gestión.

CUARTO. El Registro Inmobiliario, por resolución de las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2016, resolvió: “ ... 1) **Denegar** las diligencias administrativas solicitadas por la señora MARIA DE LOS ÁNGELES SOLANO SAENZ, al no haberse comprobado la existencia de inexactitudes que permitan cautelar ambos asientos registrales 74960 y 107426.- 2) **Consignar** aviso catastral sobre el asiento catastral C-CERO CERO TREINTA MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO-MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE (C-0030184-1977), el cual tiene como objetivo advertir a terceros de las inconsistencias detectadas. ... ”.

QUINTO. Inconforme con lo resuelto, la señora María de los Ángeles Solano Sáenz y el Lic. Mauricio Salas Villalobos, de calidades y en sus condiciones anteriormente indicadas interponen en tiempo y forma recurso de apelación en contra la resolución final antes indicada.

SEXTO. El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 09:00 horas del 6 de abril de 2017, dispone: “...I.- *Admitir el recurso de apelación ...*”. (v.f 144)

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 Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza, los tenidos por demostrados por el Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal carácter para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario, determinó una vez analizada la normativa registral, los hechos denunciados y la información que consta en la publicidad registral, que no se dependen inexactitudes que permitan cautelar los asientos registrales 74960 y 107426. Sin embargo, se procede a consignar al plano catastrado C-0030184-1977 la medida cautelar de aviso catastral. Lo anterior, en apego a lo que disponen los artículos 1, 13, 18, 29 y 30 de la Ley de Catastro, así como las leyes N° 8154 y N° 8710 del programa de Regularización de Catastro, Registro nacional y Registro Inmobiliario respectivamente.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario la Sr. María de los Ángeles Solano Sáenz, apela la resolución final dictada por el Registro y manifiesta que se encuentra disconforme con dicho pronunciamiento ya que la misma es contradictoria al denegar a la suscrita la pretensión de la advertencia administrativa, siendo que de lo transcrito se cuestiona la fe pública del agrimensor

Ricardo Soto Argüello responsable de los planos C-0560814-1984 y se establece la posibilidad que el resto de la finca se encuentre en el mismo espacio físico del plano C-0560814-1984 que describe la finca 107226, situación que debió de ser investigada a profundidad. Que el Registro Nacional, División Catastral debió disponer de todos los recursos necesarios para determinar la verdad real de los hechos que denunció, dada la institucionalidad, principios y responsabilidades en torno a brindar una verdadera y efectiva publicidad registral y efectos de terceros. Se aporta ante esta Instancia como prueba para mejor proveer Dictamen Pericial N° DCF: 2015-01761-ING, del Departamento de Ciencias Forenses de la Sección de Ingeniería Forense, requerido por el Ministerio Público del Circuito Judicial de Cartago, seguida en el expediente N° 15-002157-0345-PE, por el delito de Usurpación contra Helechos de Cuero S.A., determinándose en dicha causa con precisión jurídica que existe un traslape total. Que el Registro, ha descartado en la resolución apelada la existencia de inexactitudes que permitan cautelar el asiento catastral C-0560814-1984. Agrega, que llama la atención la cantidad de defectos que se le consignaron al plano que pretendí catastrar 2013-21970, los cuales difieren de los defectos señalados al momento de su presentación y se afirma el traslapé denunciado. Por lo anterior, solicita se declare con lugar el recurso de apelación, se ordene la anotación o advertencia correspondiente

Por su parte, el representante de la sociedad Helechos de Cuero, S. A, en su escrito de agravios manifestó que no existe motivo para establecer un aviso catastral, siendo que no hay ninguna inconsistencia y lo único que generaría es confusión ya que incluso la misma no ha sido justificada. Que los planos C-0030184-1977, C-0034096-1977 y C-0278877-1977 no pueden ser utilizados para movimientos posteriores debido a que registralmente no existen, dado a reuniones y divisiones que se realizaron en dichos predios, siendo que para el momento en que se inscribieron dichos planos no era un requisito incluir las notas de modificación respecto de los otros planos. Por lo anterior, solicita se ordene levantar la nota de advertencia administrativa que el Registro, ordenó sobre el plano C-0030184-1977 y en lo de más se mantenga incólume dicha resolución.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Previo a las deliberaciones de fondo este Tribunal estima procedente indicar que la delimitación de un inmuebles conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afecta por el principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley el Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, indica: *“El Catastro procurará los medios necesarios para que se dé una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

Y es que, esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados en que se basa justamente la delimitación de los inmuebles. El artículo 8 del citado Reglamento, en lo de interés dispone: *“Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”*

Por otra parte, el artículo 5, inciso c) del Reglamento de referida cita, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.

También, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de “Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad”, por supuesto íntimamente ligados al “Principio de Legalidad”, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de rogación (artículo 54 del Reglamento), que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura

sean calificados e inscritos (principio de legalidad), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrita “... *únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...*” (Art. 41 del Reglamento supra citado).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Catastro Nacional, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

Ahora bien, en relación con los efectos de la publicidad catastral el artículo 57 del citado Reglamento establece: “... *El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos. ...**”.*

Respecto a ello, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la calificación catastral, en ese sentido: “... *las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la*

existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles ...”. (Voto 0175-2006)

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional, debe garantizar una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Ahora bien, para el caso bajo examen, el Registro Inmobiliario de acuerdo al informe técnico rendido por el Ing. Luis Andrés Campos Pérez de la División Fotogramétrica Catastral del Registro Inmobiliario, determinó:

*“... **Sobre la finca de Cartago 74960.** Este inmueble nace de la reunión de las fincas de Cartago 55586 y 55580, según tomo 2262, folio 441, sin que conste en el asiento registral un plano que lo identifique en forma inequívoca. **Obsérvese, que la gestionante denuncia que los planos catastrados C- 0030184-1977 y C-0560814-1984, se sobreponen sobre su finca de Cartago 74960, identificada en la presentación 2013-21970, siendo la misma una propuesta que no fue inscrita, que al día de hoy se encuentra caduca, que mucho menos fue llevada al asiento registral, y que ignoramos si representa la realidad física del inmueble de cita. Al respecto resulta dable recordar los alcances del artículo 301 del código civil, norma que dispone que la medida de un terreno protestada o no, no basta por sí sola para probar la posesión, y del cual hace eco el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. **Sobre la finca de Cartago 107426.** El inmueble matrícula 107426 nace a la vida jurídica de la reunión y rectificación de medida de las fincas 75674 y 55582 no aparecen como cerradas, ni refundidas en el Sistema de Bienes Inmuebles, por lo que se enciende una***

*alarma para investigar doble inmatriculaciones, y se envía el reporte correspondiente al Departamento de Reconstrucción. Al día de hoy dicha situación se encuentra subsanada, y las fincas indicadas fueron cerradas registralmente como corresponde, **igualmente del informe se desprende que no existe certeza de que el plano C-0560814-1984 se sobreponga al resto de la finca 74960, dado que esta última no cuenta con un plano que la describa** – como se menciona supra- ni ha tenido plano en todo su historial que permita dilucidar la materialización de dicho inmueble. Aunado a ello, aunque existan planos de fincas relacionadas al asiento registral 74960 que permita establecer un rango para su ubicación, no hay un plano catastrado que la defina propiamente, por lo que se encuentra en cierto estado de indefensión catastral. **Sobre la presentación 2013-21970.** Esta presentación además de estar caduca, incumple el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, al no indicar a modificar el plano C-0031485-1961, está acortando el ancho del derecho de vía con respecto a lo que publicita el plano catastrado C-0560814-1984 donde se estableció una ampliación hasta 14 metros de ancho, incorpora la colindancia al sur servidumbre que denota como: “servidumbre agrícola”, no obstante este tipo de servidumbre indicado, entra en contradicción con lo publicitado en el plano que generó el título número C-1222674-2008, finca 248699, donde se divulga como este mismo acceso una “servidumbre de paso”. **Sobre el plano catastrado C- 0030184-1977.** Este asiento catastral tiene anotada la finca de Cartago 75674 en sus citas registrales, pero aún no ha generado efecto registral. El mismo refleja un área de 83942,89 metros cuadrados, mientras que el área originalmente publicitada para dicha finca era de 82908,26 metros cuadrados, por lo que está excediéndose de su área original, pretendiendo rectificar en demasía. Además, meses después de su inscripción, se catastraron en ese mismo espacio físico los planos C-0034096-1977 y C-0278877-1977, describiendo a la finca de Cartago 81840. Existe motivo suficiente para cautelar dicho plano catastrado con un AVISO CATASTRAL, el cual tiene como objetivo advertir a terceros de la inconsistencia detectada; evitando de alguna forma que sea usado en movimientos posteriores con su*

área intacta sin las anotaciones de modificarlo, pues los planos hijos C-0034096-1077 y C- 0278877-1977, nunca anotaron la modificación y abarcan un mismo sector de terreno descrito. ...”. (Subrayado y negrita es nuestro)

Del citado estudio, es claro que ante los citados movimientos registrales es que se produce la inconsistencia en los respectivos planos catastrados y fincas, que hace que no exista una verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y la información consignada en los asientos registrales de los inmuebles, lo cual atenta contra la seguridad, unidad y congruencia en la información contenida en los asientos registrales del Registro Inmobiliario, y que hasta el momento tampoco ha sido desvirtuado por la Autoridad Jurisdiccional, siendo que del pronunciamiento de la solicitud de la acción penal, concluye lo siguiente:

“...Aunado a lo anterior se cuenta con el dictamen de análisis criminalístico 2015-01761-ING, confeccionado por ingeniería forense en donde se indica que la propiedad de la ofendida no se encuentra materializada en el campo, solo se indicaron vértices de la propiedad, concluyéndose que existe un traslape total entre el plano de agrimensura, presentación catastral 2013-21970-C y el plano catastrado C-560814, sin embargo la propiedad que indica la ofendida no cuenta con plano, pues el mismo fue rechazado por el Registro Público en fecha 01 de abril del año 2013, y de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Catastro el cual indica: “en todo movimiento se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo a las normas establecidas por el reglamento de esta ley. (...). Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiera sido inscrito en Registro Nacional”. Ante este panorama, considera la suscrita que la vía penal no es la correspondiente para solucionar el conflicto, sino que la agraviada debe recurrir a la vía correspondiente no siendo esta la penal, con el fin de materializar el terreno y así inscribirlo en el Catastro Nacional como en derecho corresponde.” (Subrayado y negrita es nuestro)

En este sentido, obsérvese que tanto el informe rendido por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, División Fotogramétrica, como del análisis criminalístico 2015-01761-ING, confeccionado por el departamento de Ingeniería Forense son consecuentes en que los hechos denunciados por la señora María de los Ángeles Solano Sáenz, no cuenta con un elemento objetivo como lo es para el caso que nos ocupa con plano catastrado que describa la propiedad 74960-000 de la cual señala ser titular registral, y por medio del cual se acrediten sus manifestaciones.

En consecuencia, bien hizo el Registro Inmobiliario en resguardar los principios consagrados dentro de la actividad registral establecido en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que establece; ***“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. ...”***. así las cosas, es claro que por atribución legal le compete al Registro de instancia, por razones de la materia conocer de las situaciones jurídicas que atentan contra la seguridad jurídica de los titulares, como de eventuales terceros, facultado por ley para aplicar las medidas atinentes al caso, en deparado de la conservación y resguardo del consagrado principio de seguridad registral, por cuanto la publicidad registral solo cumple su papel si la información que se publicita es segura y confiable.

Por lo que, ante la inexactitud generada en la publicidad registral la cual resulta nociva para la Seguridad Jurídica, lo procedente es la aplicación de la medida cautelar de AVISO CATASTRAL, a efectos de que sea la Autoridad Jurisdiccional competente quien dirima la situación jurídica acaecida, en virtud de que el procedimiento de gestión administrativa, se encuentra inhibido para corregir las inexactitudes provocadas por actividad extrarregistral en la publicidad, pues la misma afecta derechos inscritos a favor de terceros, siendo lo viable, como lo hizo el a quo de poner una marginal de aviso en el sientto catastral del plano catastrado número C-0030184-1977 y mantener

la medida hasta tanto sean las partes involucradas quien por medio de instrumento público subsanen la inexactitud o en su defecto, la Autoridad Judicial sea quien dicte pronunciamiento de fondo, conforme de esa misma manera lo dispone en ese sentido el artículo 474 del Código Civil.

SOBRE LOS AGRAVIOS. Señala la Sra. María de los Ángeles Solano Sáenz, que se encuentra disconforme con dicho pronunciamiento ya que la misma es contradictoria al denegar a la suscrita la pretensión de la advertencia administrativa, siendo que de lo transcrito se cuestiona la fe pública del agrimensor Ricardo Soto Argüello responsable de los planos C-0560814-1984 y se establece la posibilidad que el resto de la finca se encuentre en el mismo espacio físico del plano C-0560814-1984 que describe la finca 107426, situación que debió de ser investigada a profundidad. No lleva razón la apelante al señalar que el Registro de instancia, no investigó a profundidad la finca 107426, ya que del informe claramente rendido por la Subdirección Catastral supra, se desprende que dicho predio nació a la vida jurídica por la reunión y rectificación de medida de las fincas 75674 y 55582 las cuales posteriormente fueron cerradas, además, de que no existe certeza de que el plano C-0560814-1984 se sobreponga al resto de la finca 74960 propiedad de la petente, dado que no se cuenta con un plano que la describa. En consecuencia, no son procedentes sus manifestaciones en este sentido dada la carencia de un elemento objetivo que acredite su dicho.

Que el Registro Nacional, División Catastral debió disponer de todos los recursos necesarios para determinar a verdad real de los hechos que denunció, dada la institucionalidad, principios y responsabilidades en torno a brindar una verdadera y efectiva publicidad registral y efectos de terceros. Cabe aclarar que del expediente se denota la actividad ejercida por parte del Registro Inmobiliario, con la apertura de la presente gestión, cumplidos los requerimientos de ley que debe efectuar el gestionante. Una vez detectada la inconsistencia en aras de la seguridad jurídica, el Registro inmobiliario impone la medida cautelar conforme a los hechos, para el caso bajo estudio tal y como se desprende el correspondiente AVISO CATASTRAL que señala la resolución que está siendo apelada, por lo que, no encuentra este Tribunal que las acciones ejercidas por el

Registro de instancia, violentaran de manera alguna los principios y derechos que se indican y en razón de ello, se rechazan dichos sus alegatos.

Se aporta ante esta Instancia como prueba para mejor proveer Dictamen Pericial N° DCF: 2015-01761-ING, del Departamento de Ciencias Forenses de la Sección de Ingeniería Forense, requerido por el Ministerio Público del Circuito Judicial de Cartago, seguida en el expediente N° 15-002157-0345-PE, por el delito de Usurpación contra Helechos de Cuero S.A., determinándose en dicha causa con precisión jurídica que existe un traslape total. Respecto al citado argumento, no lleva razón la peticionaria en virtud que, de la resolución de sobreseimiento definitivo solicitado por dicha Autoridad judicial, seguido en dicha causa y visible a folio 62 del legajo de apelación, claramente señala: ***“la propiedad de la ofendida no se encuentra materializada en el campo, Ante este panorama, considera la suscrita que la vía penal no es la correspondiente para solucionar el conflicto, sino que la agraviada debe recurrir a la vía correspondiente no siendo esta la penal, con el fin de materializar el terreno y así inscribirlo en el Catastro Nacional como en derecho corresponde”***. Del citado pronunciamiento lo único que queda claro, es que dicha Instancia judicial solicitó el sobreseimiento de la causa, en virtud de no contar con un plano de agrimensura inscrito que acredite los hechos denunciados por la parte actora. Razón por la cual se rechazan por improcedentes y temerarias sus argumentaciones en este sentido.

Que el Registro, ha descartado en la resolución apelada la existencia de inexactitudes que permitan cautelar el asiento catastral C-0560814-1984. Cabe señalar, que lo que permite al Registro Inmobiliario cautelar los asientos de registro es precisamente su registración, sea, lo que consta dentro de sus antecedentes. Sin embargo, no podría el Registro corroborar los hechos denunciados con la simple manifestación de la actora, dado que el plano 2013-21970 con el cual indica se traslapa dicho predio nunca fue inscrito, siendo materialmente imposible para la Administración registral cautelar un asiento de inscripción bajo una mera presunción. En consecuencia, y ante la

no comprobación por parte del Registro Inmobiliario de un elemento objetivo, que permita cautelar dicho asiento, por lo que, no resulta jurídicamente posible; siendo inadmisibles dichas pretensiones.

Agrega, que llama la atención la cantidad de defectos que se le consignaron al plano número 2013-21970 que pretendió catastrar, los que difieren de los defectos señalados al momento de su presentación y afirma el traslape denunciado. Este Tribunal, estima procedente indicar que a folio 283 vuelto del legajo de apelación, se observan los defectos apuntados por el Registro, los cuales al no haber sido subsanados les operó el plazo de caducidad.

Aunado a ello, cabe destacar que dentro del presente estudio la Administración, no hace una nueva calificación del documento caduco, sin embargo, dicho instrumento aunque no fue inscrito es parte del historial registral de dicho inmueble, por ende, parte de la investigación que se está desarrollando en sede registral, por lo que, se debe tomar en consideración todos los aspectos que giran en torno a ello, para así poder esclarecer la concatenación de los actos jurídicos relacionados que pudieron afectar la situación jurídica del bien objeto de investigación.

Por otra parte, también es importante mencionar que para cuando se realizó la calificación del plano 2013-21970 se dilucidó el traslape con el plano C-560814-1984, no obstante, al no haber sido subsanado e inscrito recae en estado de indefensión catastral, siendo que no surte los efectos jurídicos requeridos, por ende, escapa a todas luces de la esfera de la competencia registral. En consecuencia, corresponderá a la Autoridad Jurisdiccional competente determinar los derechos que correspondan. Razón por la cual se rechazan sus manifestaciones en este sentido.

A su vez, el representante de la sociedad Helechos de Cuero, S. A, en su escrito de agravios manifestó que no existe motivo para establecer un aviso catastral, siendo que no hay ninguna inconsistencia y lo único que generaría es confusión ya que incluso esta no ha sido justificada. Que los planos **C-0030184-1977**, C-0034096-1977 y C-0278877-1977 no pueden ser utilizados para

movimientos posteriores debido a que registralmente no existen, dado a reuniones y divisiones que se realizaron en dichos predios, siendo que para el momento en que se inscribieron dichos planos no era un requisito incluir las notas de modificación respecto de los otros planos. Al respecto, no lleva razón el apelante siendo que de los antecedentes registrales no existe elemento alguno que acredite tal manifestación.

Sin embargo, se debe recordar que el hecho de realizar movimientos posteriores con asientos catastrales que contengan inexactitudes ya sean estas de carácter registral o extraregistral no genera derechos, por lo que, tales movimientos respecto de -reuniones y divisiones- deberá ser conocido por la Autoridad Jurisdiccional competente, a efectos como se indicó de determinar los derechos que correspondan, en virtud de que el espacio físico sigue existiendo, correspondiéndole únicamente a la Instancia administrativa, advertir a terceros de la situación jurídica del bien objetado, por medio de las medidas cautelares administrativas. Para el caso bajo examen el correspondiente **AVISO CATASTRAL**, evitando de esa manera que el plano catastrado **C-0030184-1977** sea utilizado en movimientos posteriores, sin tener pleno conocimiento de lo que se discute en su entorno.

Por todo lo anterior, este Tribunal declara SIN LUGAR los recursos de apelación interpuestos por la señora María de los Ángeles Solano Sáenz y el señor Mauricio Salas Villalobos, en su condición de apoderado especial de la empresa HELECHOS DE CUERO S.A., en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2016, la que en este acto se confirma, y se proceda a consignar la medida cautelar de **AVISO CATASTRAL**, en el asiento del plano catastrado **C-0030184-1977**.

QUINTO. 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 anteriores consideraciones y citas normativas se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por la señora María de los Ángeles Solano Sáenz y el señor Mauricio Salas Villalobos, en su condición de apoderado especial de la empresa HELECHOS DE CUERO S.A., en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 19 de diciembre de 2016, la que en este acto se confirma, para que el Registro Inmobiliario proceda a imponer la medida cautelar de **AVISO CATASTRAL** sobre el asiento catastral **C-0030184-1977**. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora