



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2016-0208-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

**INVERSIONES U S.A., AGROINDUSTRIAL EMUS S.A., VILLA CAPULIN S.A.,
KIKOLO MA S.A., GASPAR y ASOCIADOS S.A. y ALROMAPA S.A., apelantes**

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2016-365 RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO N° 153-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con treinta minutos del veintitrés de marzo de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación interpuesto por la señora **MARCELA ORTEGA VOLIO**, mayor, casada, abogada, portadora de la cédula de identidad número 1-971-580, en su condición de apoderada especial administrativa de las sociedades **INVERSIONES U S.A., AGROINDUSTRIAL EMUS S.A., VILLA CAPULIN S.A., KIKOLO MA S.A., GASPAR y ASOCIADOS S.A. y ALROMAPA S.A.**; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas y cuarenta y dos minutos del quince de marzo del año dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito recibido el 23 de febrero de 2016 en la Dirección del Registro Inmobiliario, Vianney Saborío Hernández, mayor, casado, abogado, portador de la cédula de identidad 1-1112-342, en su condición de apoderado de las empresas **INVERSIONES U S.A., AGROINDUSTRIAL EMUS S.A., VILLA CAPULIN S.A., KIKOLO MA S.A., GASPAR y ASOCIADOS S.A. y ALROMAPA S.A.**, formuló gestión administrativa tendiente a demostrar inconsistencias al momento de la inscripción del plano catastrado A-1849360-2015, solicitando se consigne una nota de advertencia en la inscripción respectiva e inmovilización del plano



catastrado citado y de la finca 2-195136-000 en propiedad de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo S.A., por inexactitud extra registral. Se ordene un informe técnico del departamento técnico catastral o quien corresponda. Se declare la nulidad del plano catastrado A-1849360-2015. Se ordene la confección e inscripción de un nuevo plano con la información correcta en cuanto a la naturaleza, ubicación y extensión de la servidumbre.

SEGUNDO. Que la Subdirección del Registro Catastral, Registro Inmobiliario, mediante la resolución dictada a las diez horas y cuarenta y dos minutos del quince de marzo del año dos mil dieciséis, resolvió en lo conducente: “...I. *Denegar la presente gestión administrativa, por cuanto no existe desde el punto de vista registral, ninguna irregularidad en la inscripción o anotaciones existentes sobre las fincas del partido de Alajuela 433735, 473055, 473056, 473057, 408398, 332469, 323609, 279085 derechos 015, 016, 009, 020, 453598 y 195136, que puedan considerarse como errores registrales o extraregistrales. II. Proceder al cierre y al archivo de las presentes diligencias...*”

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, **MARCELA ORTEGA VOLIO**, de calidades y en su condición citada, mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 5 de abril de 2016, interpuso recurso de apelación contra la resolución referida, una vez otorgada la audiencia de reglamento expresando agravios ante el Tribunal el 16 de junio de 2016.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, dictándose la presente resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;



CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos probados de relevancia para la resolución de este proceso, el siguiente:

- 1.- Que el plano número A-1849360-2015 fue debidamente inscrito el 18 de setiembre de 2015.
- 2.- Que el plano A-1849360-2015 folio 132 [inscrito en la finca 2-195136], modificó el plano A-577355-1985, el cual contenía una servidumbre que cortaba tanto el lindero este como el lindero oeste de la citada finca, folio 134.
- 3.- Que sobre la finca del Partido de Alajuela matrícula 195136 existe anotación de demanda ordinaria 800-50416-01-0001-001, que inicia el día 3 de junio de 2011 y finaliza el 3 de junio del 2021. (folio 156 vuelto de legajo de apelación), que es proceso que se conoce por el Juzgado Civil de Mayor cuantía del I circuito Judicial de Alajuela, según expediente judicial 11-000645-0638-CI.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. EN CUANTO A LOS RESUELTO POR EL REGISTRO Y LOS ALEGATOS DE LA APELANTE. En el presente asunto, la Subdirección del Registro Catastral, denegó las presentes diligencias administrativas, indicando:

En lo que respecta a las servidumbres, la determinación de las mismas como accesos, son competencia de los municipios locales o la dirección de urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por lo que el Registro Inmobiliario adolece de competencias para determinar si un acceso es público o privado, más aún el ancho que debe tener cada uno de ellos, facultad exclusiva de los gobiernos locales.

Respecto a las servidumbres, el artículo 34 inciso e) del Reglamento Decreto 34331-J establece que el topógrafo advierte de las realidades físicas que encuentre al momento del levantamiento por



lo que, si en el terreno no existen vestigios físicos de la existencia de una servidumbre, sea de aguas, eléctrica, de paso, no puede el profesional indicarlo en el levantamiento.

El topógrafo actúa de acuerdo con la fe pública que es una potestad otorgada a través del artículo 12 de la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura y el artículo 11 de su reglamento.

Las servidumbres se publicitan tal y como se constituyeron, por lo que el Registro se encuentra inhibido de conocer pretensiones que descansan en accesos por la fe pública del topógrafo.

Dada la inexistencia del otorgamiento de un instrumento ilegítimo no procede la medida cautelar solicitada o cancelación de asientos, por lo que los hechos denunciados no son de competencia registral. Desde el punto de vista registral no existe ninguna irregularidad en la inscripción o anotaciones existentes en las fincas de Alajuela matriculas 433735; 473055; 473056; 473057; 279085 y 279085 derechos 009, 015, 016 y 020; 323609; 408398; 332469; 453598 y 195136.

Por su parte, el apelante alegó lo siguiente: Que la inexactitud en la servidumbre debió ser valorada y detectada al momento de la calificación registral confrontando dentro del marco de legalidad, el plano de agrimensura con los asientos registrales inscritos y con la documentación a disposición del registro. Al no hacerlo así, se generó una inexactitud en la publicidad registral. La inscripción del plano catastrado A-1849360-2015 limita una servidumbre voluntaria y visible, debidamente constituida, originando una inexactitud en la publicidad registral del artículo 14 inciso a) por lo que se gestiona con base al artículo 18 del Reglamento 35509-J. Que el objeto de la gestión es alertar por medio de publicidad registral de las incongruencias del plano catastrado A-1849360-2015 asociado a la finca del partido de Alajuela matrícula 195136.

Que la finca del Partido de Alajuela matrícula 195136 soporta desde el año 2011 una anotación de demanda ordinaria con las citas 850416-01-0001-001, donde se discute la restitución de una servidumbre anotada en las fincas de los actores (aquí gestionantes) y los demandados, cuya extensión fue parcialmente eliminada al momento de inscribirse o catastrarse el plano A-1849360-



2015.

Que el Registro tenía la obligación de velar y valorar la existencia del gravamen de la servidumbre inscrita y la demanda ordinaria anotada sobre el inmueble 2-195136.

Que el plano puede ser utilizado, lo cual puede hacer ilusorio las pretensiones de los gestionantes que pretenden la restitución de la servidumbre.

Que la inscripción del plano fue presentada como hechos nuevos para el pronunciamiento de la autoridad judicial que conoce de la demanda ordinaria, por medio de la cual se pretende la restitución de la servidumbre presuntamente parcialmente omitida.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y CALIFICACION DE LOS PLANOS DE AGRIMENSURA. Queda claro a este tribunal que la pretensión central de los gestionantes está focalizada en determinar si al momento de la calificación del plano que hoy está inscrito según asiento catastral A-1849360-2015 y debidamente incorporado a la finca del Partido de Alajuela matrícula 195136, se debió primero confrontar la servidumbre graficada en el plano respecto del contenido de la servidumbre inscrita en el asiento registral, lo cual repercutiría en las fincas de las sociedades gestionantes en razón de tratarse de una servidumbre impuesta a favor y en contra de todas las fincas originalmente afectadas; gravamen que se traslada a cualquier fraccionamiento resultante de las fincas originariamente afectadas.

Previo a emitir las consideraciones de fondo es importante exponer varios puntos en torno a la labor de calificación de planos por parte del registrador de catastro, así como a la constitución y extinción de servidumbres; de conformidad con el bloque de legalidad que lo dimensiona, sea: Código Civil, Ley del Catastro Nacional N° 6545 y su Reglamento decreto ejecutivo N° 34331; Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura N° 4294 y su Reglamento decreto ejecutivo N° 21.



El objetivo principal del plano de agrimensura es publicitar información de un inmueble principalmente en cuanto a su forma gráfica y la delimitación de sus linderos, además de contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro.

De acuerdo a la legislación que informa el sistema catastral, la sola existencia de un plano de agrimensura inscrito en catastro no determina por sí solo, la posesión y menos la propiedad sobre el terreno descrito, según lo indicado por el Código Civil:

Artículo 301.-La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.

En el mismo sentido el artículo 57 del reglamento a la Ley del Catastro Nacional decreto ejecutivo N° 34331, indica:

[...]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 [...]

Por lo que un plano que no se encuentre incorporado a la publicidad inmobiliaria no genera efectos en la publicidad registral ni afecta a terceros, como se indicó en la normativa transcrita no basta el levantamiento del plano para generar efectos jurídicos. Para que un plano sea parte de la publicidad registral este debe ser incorporado al inmueble que publicita mediante el acto o contrato requerido en escritura pública u otros actos permitidos por ley. En resumen, un plano por sí solo no tiene efectos frente a terceros, para que esto suceda debe ser asentado en una propiedad por parte del Registro a rogación del interesado.

Así las cosas, la delimitación de un inmueble 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 afectada por el



principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 55 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que 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.”

Esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados en que se basa justamente la delimitación de los inmuebles, es congruente con lo estipulado por el artículo 8 del citado Reglamento, que a su vez 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.”

Dentro de este contexto, 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. Asimismo, 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 se debe ejercer 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 circunscrito *“...únicamente a lo que resulte del plano y **en general a toda la información que conste en el Registro**”*



Inmobiliario ...” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional). (Lo resaltado no es del original).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia de la Subdirección de Catastro, 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.

En este mismo sentido, este Tribunal ya se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la calificación catastral, ente otros el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que expresó: “...*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...*”.

Por imperio de ley la Subdirección del Catastro del Registro Inmobiliario, 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.

Para el caso bajo examen, a este Tribunal extraña el estudio técnico que nos proporcione la realidad jurídica de la objeción incoada por los apelantes, sea, el plano de marras A-1849360-2015 (visible a folio 132 del legajo de apelación) que modifica el plano A-577355-1985 (visible a folio 134 del legajo de apelación), que está incorporado a la finca del partido de Alajuela matrícula 195136; siendo que ese plano modificado no solo contenía una servidumbre que debía identificarse y confrontarse con la solicitud (con fundamento en los artículos 34 inciso f) y artículo 85 inciso b)



del Reglamento a la ley de catastro: **Artículo 34.** —**Información que se debe suministrar en el Cuerpo del plano de agrimensura.** La información que se debe suministrar en el cuerpo del plano de agrimensura es la siguiente: f. Acceso: Por acceso se entiende, la vía o vías existentes de carácter público frente al inmueble y que permiten la entrada o salida de ese inmueble... Excepcionalmente, se tiene como acceso: ...servidumbres de paso.... Se deben indicar todos los frentes de los inmuebles y sus accesos y se deben acotar, cuando existieren, los anchos de aceras, zonas verdes, espaldones, calzadas o bien el ancho total del derecho de vía existente. El dibujo del derecho de vía se podrá mostrar esquemáticamente. **Artículo 85.**—**Servidumbres.** Cuando se levanten planos de agrimensura contemplando servidumbres, se seguirán las siguientes reglas: ...b. En los planos de inmuebles que soporten servidumbres de paso debidamente inscritas y materializadas en el terreno, el agrimensor deberá indicar literalmente la identificación del fundo dominante, **así como la ubicación en dichas servidumbres en aquellos lugares en que crucen los linderos**), sino que, en los asientos registrales contaba la constitución de servidumbre como carga o gravamen en la finca de Alajuela matrícula 195136. (lo resaltado no pertenece al original)

En el caso de estudio, el catastro sustentado tanto en la fe pública del topógrafo y en el visado municipal de que goza el plano inscrito, omite la confrontación de tales realidades oficiales frente a la publicidad registral que refleja otra realidad jurídica distinta antes citada:

1. La existencia de una servidumbre graficada conforme al artículo 85 del Reglamento a la Ley de Catastro.
2. La constitución de una servidumbre formalmente inscrita en la finca del partido de Alajuela 195136 con salida a calle pública.

Ambas situaciones jurídicas con efectos frente a terceros, las cuales no pueden analizarse de una misma forma cuando las analiza el registrador de inmuebles [en el momento en que el plano se incorpore a la publicidad por medio de una escritura pública], respecto de cuando estudia un plano un registrador de Catastro, cuya experiencia técnica es la que puede entrar a la confrontación de



cambios en la publicidad que deben ser aclarados, y por tanto, señalados al momento de la calificación del registrador catastral.

Es decir, si bien es cierto el topógrafo goza de fe pública acorde con el artículo 19 del Reglamento a la Ley del Catastro: *“Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura. Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el mapa catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.”* Esa fe pública con la que cuenta el agrimensor puede ser cuestionada por las contradicciones resaltadas y en el presente caso se observan las siguientes contradicciones:

Se está frente a un plano a modificar debidamente reflejado en un asiento inmueble, es decir, parte integral de tal asiento con plenos efectos jurídicos frente a terceros. El asiento del inmueble contiene publicitada una servidumbre de paso. Acorde con el artículo 21 del Reglamento a la ley de Catastrado el topógrafo deberá comprobar en el registro inmobiliario o con el propietario la existencia de derechos y otras cargas sobre el inmueble [servidumbres por ejemplo], y deberá conciliar la información en los mapas y registro catastrales.

Si bien, los datos relativos al derrotero, área y ubicación son los elementos que son insertados bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales en agrimensura; también debe entenderse que cuando integra información dentro del área del plano, como el caso de las servidumbre, no puede dejar de entenderse que tal incorporación se hace dentro del ejercicio de la agrimensura en uso de la condición de fedatario que tiene; y que es una información que una vez que se incorporada al publicidad registral inmobiliaria no puede dejar de tener efectos jurídicos,



por lo que, en caso de que pretenda ser variada por un plano posterior, tal variación debe ser verificada por la calificación del registrador de la Subdirección Catastral de Registro Inmobiliario.

Por lo que si posteriormente, se presenta un plano para su inscripción que contenga una contradicción con el contenido del plano reflejado en el asiento inmobiliario, debe consignarse el defecto; pues no es posible en todo caso, extinguir una servidumbre constituida, inscrita con efectos frente a terceros, si no es por uno de los postulados del artículo 381 el Código Civil [*...Las servidumbres se extinguen: 1.- Por la resolución del derecho del que ha constituido la servidumbre. 2.- Por la llegada del día o el cumplimiento de la condición, si fue constituida por determinado tiempo o bajo condición. 3.- Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un solo dueño. 4.- Por remisión o renuncia del dueño del predio dominante. 5.- Por el no uso durante el tiempo necesario para prescribir. 6.- Por venir los predios a tal estado que no puede usarse de la servidumbre; pero ésta revivirá desde que deje de existir la imposibilidad, con tal que esto suceda antes de vencerse el término de la prescripción*], cuestión que no consta en los asientos registrales; por tanto, el corte de la servidumbre en el plano que modificó el plano inscrito, si debió ser objeto de defecto frente a la calificación del registrador de Catastro.

Tal consignación de defecto tiene su justificación en el artículo 85 inciso b) que dice:

*“Cuando se levanten planos de agrimensura contemplando servidumbres, se seguirán las siguientes reglas: ...b. En los planos de inmuebles que soporten servidumbres de paso debidamente inscritas y materializadas en el terreno, el agrimensor deberá indicar literalmente la identificación del fundo dominante, **así como la ubicación en dichas servidumbres en aquellos lugares en que crucen los linderos.***

Tomando en cuenta esta específica situación de la publicidad registral inmobiliaria, considera este Tribunal que la misma debió ser advertida como defecto en la calificación del plano cuestionado,



pues al cortar la servidumbre constante en el plano inscrito en la finca de Alajuela matricula 195136, planteaba una inexactitud que debía ser aclarada.

Llevan razón los gestionantes cuando dicen que la inscripción del plano en contraposición del contenido de una servidumbre en el asiento de inmuebles puede generar una inexactitud, al momento de incorporarse dicho plano a la finca; en este caso se enfrentan dos realidades de las cuales el registro no puede cuestionar en sede administrativa, pero si, confrontarlas dentro del marco de calificación del Registrador del Catastro, pues se trataría de la contraposición de un realidad física técnicamente graficada en el plano, bajo la responsabilidad del profesional en agrimensura; frente a una realidad eminentemente jurídica, la cual responde a una descripción del rumbo de una servidumbre también graficada en el plano inscrito e incorporado a la finca de marras.

Se entiende que puede darse el caso de las servidumbres, que con independencia de su constitución jurídica por acuerdo de partes, sobrevenga un uso diferente en la realidad física, la cual el agrimensor debe confrontar con el contenido de los asientos, pues de acuerdo al artículo 21 del Reglamento de la ley de catastro, el levantamiento no lo puede realizar sin tomar en cuenta las contradicciones que encuentre entre la realidad física que observe en el campo; pues se plantea evidentemente una inexactitud registral, que primero debe ser saneada antes de pretender ingresar al registro a generar publicidad; inexactitud que de ser posible su determinación dentro del marco de calificación (como en este caso) debe ser observada para obligar su saneamiento por parte de los interesados o afectados de la misma.

Ahora bien, planteado el error registral en la calificación del plano, debe procederse a la inmovilización del plano catastral, y a la consignación de un aviso catastral sobre la finca del partido de Alajuela matricula 195136.

Dado que el conflicto que se plantea es entre el derecho inscrito y la realidad jurídica extraregstral respecto del cómo se está o no implementando en la realidad física la servidumbre, es un asunto



que debe ser resuelto, tal y como se está haciendo en este caso: ante la autoridad judicial; autoridad que podrá no solo confrontar y valorar las diferentes realidades contrapuestas, sino también declarar un mejor derecho, ordenando la cancelación de los asientos registrales que así considere en aras del saneamiento de la publicidad registral, dado que es solo ante la autoridad judicial que es posible cuestionar y cancelar las situaciones derivadas del ejercicio de la fe pública sea notarial, registral o del agrimensor en esta caso.

Por todo lo anterior, este Tribunal considera debe declararse **con lugar el recurso de apelación** presentado por la licenciada **MARCELA ORTEGA VOLIO**, en su condición de apoderada especial administrativa de las sociedades **INVERSIONES U S.A., AGROINDUSTRIAL EMUS S.A., VILLA CAPULIN S.A., KIKOLO MA S.A., GASPAR y ASOCIADOS S.A. y ALROMAPA S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas y cuarenta y dos minutos del quince de marzo del año dos mil dieciséis, la que en este acto se revoca y se ordena la inmovilización del plano catastral A-1849360-2015 y la consignación de un aviso catastral sobre la finca del partido de Alajuela matrícula 195136-000. Medidas que se mantendrán hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante los posteriores otorgamientos de escrituras públicas que se requieran, subsanen la inexactitud que dio origen a las presentes diligencias, y se ordene por la autoridad o se solicite el levantamiento de las referidas medidas cautelares por las partes. En el caso de que la subsanación de la inexactitud referida se realice a solicitud de parte, es claro que los testimonios de escritura deberán ser sometidos al control técnico y de legalidad, por el Registrador que corresponda y dentro del marco de calificación, para así proceder; previa solicitud de autorización, a la corrección de la inconsistencia y a la cancelación de las medidas indicadas.

SEXTO. 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 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 y citas normativas **se declara con lugar el recurso de apelación** presentado por la licenciada **MARCELA ORTEGA VOLIO**, en su condición de apoderada especial administrativa de las sociedades **INVERSIONES U S.A., AGROINDUSTRIAL EMUS S.A., VILLA CAPULIN S.A., KIKOLO MA S.A., GASPAR y ASOCIADOS S.A. y ALROMAPA S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas y cuarenta y dos minutos del quince de marzo del año dos mil dieciséis, la que en este acto se revoca y se ordena la inmovilización del plano catastral A-1849360-2015 y la anotación de un aviso catastral sobre la finca del partido de Alajuela matrícula 195136-000. Medidas que se mantendrán hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante los posteriores otorgamientos de escrituras públicas que se requieran, subsanen la inexactitud que dio origen a las presentes diligencias, y se ordene o solicite el levantamiento de la referida inmovilización. En el caso de que la subsanación de la inexactitud referida se realice a solicitud de parte, es claro que los testimonios de escritura deberán ser sometidos al control técnico y de legalidad, por el Registrador que corresponda y dentro del marco de calificación, para así proceder; previa solicitud de autorización, a la corrección de la inconsistencia y a la cancelación de la inmovilización indicada. 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**