



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0635-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

GANADERÍA LA NINA, S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2013-1284)

Inmuebles

VOTO N° 309-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas con cinco minutos del diez de mayo de dos mil dieciséis.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Andrés Herrera Alfaro**, mayor, titular de la cédula de identidad número dos-quinientos cuatro-seiscientos setenta y dos, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **GANADERA LA NINA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero cincuenta y dos mil setecientos setenta y seis, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral a las 14:15 horas del 6 de julio del 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, División Registral, el 6 de mayo del 2013, el licenciado Alonso Arnesto Moya en calidad de procurador de la **Procuraduría General de la República** puso en conocimiento de esa autoridad de una eventual doble titulación que afecta las fincas de Alajuela con matrícula **151548-000** correspondiente al plano A-11577-1971 y **386366-000** que corresponde al plano A-29906-



1992. Manifiesta el señor procurador que esta situación fue determinada dentro de un proceso de conocimiento interpuesto por **Eloísa Barrantes Arroyo**, con cédula 5-141-630, que se tramita ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda bajo el expediente judicial número 12-4633-1027-CA. En razón de lo anterior, solicita que el Registro Inmobiliario realice una investigación administrativa respecto de los hechos denunciados, con el objeto de determinar la existencia de esa doble titulación, consignando la respectiva advertencia a terceros, con la finalidad de evitar futuras demandas en contra del Estado.

SEGUNDO. Una vez realizado un estudio preliminar de los hechos denunciados, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las 13:20 horas del 13 de mayo de 2013, resolvió consignar **nota de advertencia administrativa**, únicamente para efectos de publicidad, en el asiento catastral de las fincas **151548** y **386366** de Alajuela, en razón de que se detectó una doble inmatriculación entre ellas.

TERCERO. Que mediante resoluciones de las 9:30 horas del 5 de junio de 2013 y 8:25 horas del 15 de julio de 2013, se confirieron las audiencias de ley a todas las partes interesadas, producto de la cual se apersonaron: **Ganadera La Nina S. A.** con cédula jurídica 3-101-052776, titular de la finca 386366, representada por Claudio Herrera Solís y Eloísa Barrantes Arroyo con cédula 5-141-630 en calidad de titular de la finca 151548 de Alajuela.

CUARTO. El Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución final dictada a las 14:15 horas del 6 de julio del 2015, resolvió: “... **I) CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN POR INCONSISTENCIA** en el asiento registral de las fincas del Partido de Alajuela matrículas número **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO (151548)** y **TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS (386366)** 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, subsanen



*la inexactitud que dio origen a estas diligencias y; según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización. 2) **NOTIFICAR** la presente resolución a la Procuraduría General de la República, a los efectos de hacer de conocimiento de dicho Órgano Consultivo que por parte de este Registro se ha finalizado la tramitación de la Gestión Administrativa que fuera solicitada mediante el oficio número ADPb-3604-2013 de fecha 02 de mayo del 2013, suscrito por el Licenciado Alonso Arnesto Moya ...”*

QUINTO. Inconforme con dicha resolución, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de julio de 2015, el señor Andrés Herrera Alfaro, en representación de la empresa **GANADERA LA NINA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución referida, el que fue admitido por el Registro mediante resolución dictada a las 10:40 horas del 27 de julio del 2015 y por ello conoce este Tribunal.

SEXTO. 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de julio al 1° setiembre del 2015.

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos con ese carácter y de interés para la resolución de este asunto los siguientes:

1.- Que el 05 de agosto de 1973 el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), de su finca 145274 de Alajuela segregó un lote con una medida de 540.594,78 m², de conformidad con el plano **A-11577-1971** generando la finca **151548**. (Ver folio 15, Tomo I)



- 2.- Que el 08 de mayo del 2003 el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), de su finca 215217 de Alajuela, segregó varios lotes, siendo de importancia el que tiene una medida de 432.467.19, de conformidad con el plano **A-29906-1992**, generando la finca **386366** (Ver folios 30 al 39, Tomo I).
- 3.- Que del informe elaborado el 25 de enero del 2013 por el Ingeniero Roberto Segura González, funcionario del Departamento de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, se concluye que las fincas de Alajuela **151548** (plano A-11577-1971) y **386366** (plano A-29906-1992) se encuentran doblemente inmatriculadas (Ver folios 3 al 7, Tomo I).
- 4.- Que los planos **A-11577-1971**, **A-29906-1992** y A-316806-1978 representan el mismo inmueble, (Ver folios 3 a 7, Tomo I).
- 5.- Peritaje para el Juzgado Agrario de Liberia, realizado por el Ingeniero Víctor Manuel Chacón Tenorio dentro del expediente 09-000073-0387-AG en oficio **OT-VMCHT-03-2011** de 24 de enero de 2011 y su ampliación en oficio **OT-VMCHT-06-2011** de 3 de febrero de 2011, (Ver folios 124 a 137)
- 6.- Que en el expediente administrativo disciplinario 024-11, tramitado ante el Departamento de Tribunales de Honor del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, se encuentra el informe final **INFIN-025-2014/024-11** en el que se determinó que el informe pericial rendido por el Ingeniero Víctor Manuel Chacón Tenorio presenta serias deficiencias y se convierte en inseguro técnicamente (ver folios 664 a 677, 672)
- 7.- Que mediante Oficio **RIM-AJRI-0104-2015** de 4 de febrero de 2015 la Asesoría Jurídica del R I, estableció no tomar como elemento probatorio dentro de estas diligencias el informe elaborado por el Ingeniero Víctor Manuel Chacón Tenorio porque presenta serias deficiencias (folios 697).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con el carácter de no probados, que resulten relevantes para el dictado de la presente resolución.



TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, División Registral determinó que debía consignar inmovilización en los asientos registrales de las fincas 151548 y 386366 de Alajuela, con fundamento en el informe técnico elaborado por el Ingeniero Roberto Segura González, del Departamento de Conciliación Catastral, utilizando como base cartográfica la ortofoto del sector, y como insumo para el posicionamiento de los asientos catastrales en dichos montajes, la ubicación geográfica aportada por los profesionales, las colindancias y los detalles geográficos de la ortofoto, en el que se concluye que los planos catastrados A-11577-1971 y A-299906-1992 representan el mismo inmueble, es decir las fincas están doblemente inmatriculadas. Lo anterior en virtud de que dicha conciliación catastral no ha sido desvirtuada, ya que no existe prueba técnica válida que desvirtúe este informe.

Respecto del acuerdo conciliatorio la Autoridad Registral indica que no existe una resolución que haya sido presentada ante el Registro y que contenga una orden judicial, en la cual se determine la existencia de una obligación de hacer o de no hacer para el Registro y; en este sentido, tampoco ese Registro pretende modificar alguna resolución judicial.

En su escrito de apelación, la representación de la empresa **Ganadera La Nina, Sociedad Anónima** argumenta que la resolución recurrida no guarda una relación directa entre la prueba existente en el expediente y la conclusión a que se llega en ella es porque se da una mala interpretación de esa prueba. Agrega que en el Juzgado Agrario de Liberia se tramitó un proceso judicial ordinario de Ganadera La Nina, S. A. en contra de la señora Eloísa Barrantes Arroyo, bajo el expediente N° **09-00073-0387-AG**, en el que las mismas partes acordaron que esa autoridad jurisdiccional nombrara un perito oficial y se comprometieron a respetar el criterio del profesional nombrado al efecto, conformándose con acatar lo que éste indicara en su informe en lo relativo a la ubicación material del bien en litigio.

Afirma el representante de la apelante que el ingeniero Víctor Manuel Chacón Tenorio rindió el peritaje solicitado por las partes, en donde concluyó que el terreno visitado corresponde a las



fincas 386366-000, 386365-000 y la 386364-000, propiedad de Ganadera La Nina, Sociedad Anónima y representados por los planos A-029906-1992, A-661431-1986 y A-662082-1986. Asimismo, se indica que la información del plano A-11577-1971 es muy escueta, no contiene alguna referencia a un punto fijo y por ello no se logra ubicar la finca 151548, propiedad de Eloísa Barrantes Arroyo.

Expresa el apelante que, además de que las partes se comprometieron a respetar el peritaje relacionado, a acatar lo que en él se resolviera y renunciaron a proseguir con el proceso una vez rendido ese informe, es claro que lo allí establecido constituye cosa juzgada material y por ello no cabe circunstancia o recurso o gestión alguna en su contra, en razón del acuerdo conciliatorio suscrito por ambas partes. Indica que, de este modo la resolución judicial no puede ser variada en ninguna forma, porque tiene la característica de cosa juzgada material y como consecuencia de ello, aunque en la propiedad de su representada 386366 de Alajuela existiera un traslape, es ésta la que debe prevalecer y eliminarse la otra finca, con el fin de mantener la Seguridad Registral.

En virtud de lo indicado, la representación de la recurrente solicita que se confirme en todos sus extremos el recurso de apelación, y: **1)** Se proceda de inmediato a **ORDENAR** sea levantada la Advertencia Administrativa consignada sobre la finca de su representada (386366-000 de Alajuela) y cualquier otra advertencia. Y **2)** Se proceda a cancelar la finca 151548-000 de Alajuela porque se traslapa con la finca 386366-000, dado que al existir una sentencia de cosa juzgada, de conformidad con el acuerdo de conciliación entre las partes, la única finca que puede existir es la de su representada. Por lo que, según indica, no hay razón lógica ni jurídica para que se mantenga la consignación de inmovilización por inconsistencia, porque de conformidad con todas las pruebas existentes, sentencia de primera y segunda instancia en sede jurisdiccional, no puede haber otra finca que la de su representada.



Por su parte, la señora **Eloísa Barrantes Arroyo** manifiesta en escrito presentado ante este Tribunal el 13 de octubre de 2015 que el único informe pericial certero y apegado a la verdad es el elaborado por el Área Catastral del Registro Inmobiliario, en donde se determina la doble inmatriculación de los inmuebles. En este mismo sentido lo establecen los informes del ingeniero Luis Ángel Araya Alfaro y del ingeniero Roberto Chacón Arce, éste último contratado por Ganadera La Nina, S. A.

Afirma la señora Barrantes Arroyo que los informes del ingeniero Chacón Tenorio, en donde se determina que su finca se encuentra ubicada a 13.5 km del predio en conflicto, carecen de cualquier seguridad técnica e inducen a error de interpretación, por ello la Junta Directiva del Colegio Federado de Ingeniero y Arquitectos (CFIA) decidió suspenderlo por faltas gravísimas cometidas en sus informes periciales, según se estableció en el expediente disciplinario 24-11 en torno a la finca 151548 de Alajuela y las de Ganadera La Nina S. A. Por ello estos informes no pueden tomarse como certeros porque fueron confeccionados de manera dudosa.

Agrega la señora Eloísa que en este caso es irrelevante si esta situación es cosa juzgada o no, porque existe un problema de doble titulación que no se puede obviar y para que deje de existir hay que anular una de las escrituras. Adicionalmente manifiesta que estamos ante una instancia administrativa y no ante un tribunal judicial. Por ello no es competente para resolver sobre el fondo y no produce cosa juzgada, sino únicamente para determinar la doble titulación, siendo que definir a quién le corresponde el predio, si al poseedor de la primer escritura o al de la segunda, es competencia de un Juzgado, que tendrá que solucionar el conflicto.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La gestión administrativa se inicia en virtud de que la Procuraduría General de la República, a raíz de un proceso de conocimiento, solicita al Registro Inmobiliario un estudio relativo a la ubicación, y eventuales traslapes o sobreposiciones entre los planos **A-11577-1971** de la finca **151548-000** y el **A-29906-1992** que grafica la finca **386366-000**. Realizado este estudio, el Catastro Nacional determina que ambos planos se



traslapan totalmente y en consecuencia los inmuebles se encuentran doblemente titulados.

Del estudio realizado por la autoridad registral se evidencia que la finca **151548** nace a la vida jurídica en agosto de 1973, como consecuencia de una segregación que realiza el entonces **Instituto de Desarrollo Agrario** de su finca de Alajuela 145274, de conformidad con el plano catastrado **A-11577-1971**. Este inmueble es actualmente propiedad de la señora Eloísa Barrantes Arroyo.

Posteriormente, en mayo del 2003 este mismo Instituto de su finca 215217 de Alajuela segrega, entre otros, un lote de conformidad con el plano **A-29906-1992**, dando origen a la finca **386366**, hoy propiedad de Ganadera La Nina, Sociedad Anónima.

De la conciliación jurídica de los relacionados planos catastrados, vertida en el informe técnico rendido en enero del año 2013 por el ingeniero Roberto Segura González, del Departamento de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, resulta **claro para este Tribunal que existe una sobreposición total de las fincas 151548-000 y 386366-000, las que están doblemente inmatriculadas**. De este modo, se concluye que la inconsistencia indicada surge a partir de que el Instituto de Desarrollo Agrario segrega ambos lotes de dos de sus fincas, sin advertir que se trataba de una misma porción de terreno.

Esta inconsistencia se confirma aún más por el montaje de planos realizado el 21 de julio del 2009 por el ingeniero Luis Ángel Araya Alfaro, carnet de profesional TA 3471, dado que a través de éste se ubica gráficamente ambas fincas, y se señala además el error en la designación del distrito administrativo y la confusión entre la Quebrada Níspero y Quebrada Los Ángeles, y se ubica la finca 151548-000 y se muestra el traslape de planos, y se dictamina la existencia de una doble inmatriculación (Ver folios 664 a 677 del Tomo III de este expediente).



Por otra parte, es evidente para este Órgano de Alzada que en el presente caso no se puede tomar en cuenta el informe emitido por el ingeniero Víctor Manuel Chacón Tenorio, toda vez que en expediente administrativo disciplinario número 24-11, tramitado en el Departamento de Tribunales de Honor del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, se determinó que *“...aunque existan errores registrales en la designación administrativa del distrito de la finca FR 151548-000, (confusión entre el distrito 2° Aguas Claras con el distrito 3° San José); el profesional no fue lo suficientemente diligente en la realización de los estudios preliminares históricos (colindantes, planos del IDA, poseedores, registros municipales, otros informes atinentes, etc.) del plano (...), incumpliendo con el propósito de la conciliación del día 02 de setiembre de 2010, impulsada con la intervención del Juzgado Agrario de Liberia, que era específicamente el ubicar o localizar la finca FR 151548-000 ...”* (folio 672), lo cual muestra que existen serias deficiencias en el informe técnico rendido por el citado profesional, quien omitió efectuar los estudios previos a la labor de localización del terreno descrito en el plano A-11577-1971 y que, de haberlos realizado *“...se hubiera encontrado con el informe y el montaje de planos realizado por el profesional TA 3471 Luis Ángel Araya Alfaro el 21 de julio de 2009...”* (folio 673)

Por lo anterior, considera este Tribunal que no se le puede acreditar algún valor probatorio al estudio emitido por el ingeniero Chacón Tenorio, siendo entonces que el único informe técnico válido es el oficial, el emitido por el funcionario del Área Catastral del Registro Inmobiliario y por ello, no resultan admisibles los agravios de la parte apelante.

En este sentido, lleva razón la señora Eloísa Barrantes Arroyo al afirmar que en este caso es irrelevante si el Juzgado Agrario de Liberia dictó una resolución que tiene carácter de cosa juzgada, porque el problema de fondo se centra en una doble titulación que no se puede obviar y que debe ser saneado por los procedimientos establecidos legalmente.



Ante esta situación, tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal, se encuentran impedidos de sanear o corregir la inconsistencia verificada mediante los informes emitidos por los técnicos en la materia, toda vez que no se refiere a un error cometido en sede registral, tal como se ha afirmado en forma reiterada en diferentes resoluciones de este Órgano Colegiado, entre otros en los Votos **050-2013** dictado a las 14:45 horas del 23 de enero de 2013 y **102-2015** de las 13:55 minutos del 22 de enero de 2015, que en lo conducente afirma:

“...CUARTO. SOBRE EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. La concordancia entre los asientos registrales y catastrales es un tema que ha cobrado gran relevancia en los últimos años, en razón de esta surge el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, mediante Convenio de Préstamo N° 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley N° 8154 de 27 de noviembre de 2001, con el fin de lograr la compatibilización de los datos de los anteriores Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Nacional. Es a partir de allí que deviene necesario implementar una serie de procedimientos que permitieran, de manera progresiva, el saneamiento de incompatibilidades identificadas por ese Programa.

(...)

Es a partir de este momento que se establecen mecanismos más efectivos para que los registradores del Registro Público de Bienes Inmuebles pudiesen hacer consultas a la Base de Datos del Catastro Nacional, la cual ahora cuenta con mejor tecnología, con lo que se evidenciaron innumerables inconsistencias en la Publicidad Registral, tales como fincas inscritas con planos inexistentes, duplicidad de planos, (es decir planos catastrados que se encuentran publicitados en más de una finca que sí existen materialmente), dobles o hasta triples inmatriculaciones de fincas, (esto es, cuando la existencia de dos o más fincas, que publicitan un mismo plano es sólo registral, porque materialmente corresponden a una misma porción de terreno), producidos en muchos de los casos por ineficientes controles de instituciones públicas (tales como el INVU, el



IDA, el IMAS, algunas MUTUALES y Cooperativas de Vivienda) o de urbanizadores privados, e incluso por error de los Juzgados al expedir más de una ejecutoria en los procesos de titulación de tierras. Es claro que, con todas estas reformas el legislador persiguió que todo inmueble sobre el que operaba algún movimiento, contara con un plano catastrado que lo identificara plenamente y lo definiera en forma inequívoca, es decir, que existiera una congruencia total entre la información que publicitan los asientos registrales y catastrales.

(...)

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Registro Inmobiliario, en caso de que la corrección de los errores o inconsistencias que se produzcan en la publicidad registral pueda perjudicar a un tercero, se debe consignar en el inmueble una Nota de Advertencia Administrativa, que no sustrae el bien del tráfico inmobiliario por cuanto es solo para efectos de publicidad. Sin embargo, esta medida cautelar, posteriormente y en caso de que sea jurídicamente imposible para el Registro solucionar la problemática, y que según la gravedad del problema en cuestión, dará paso a una marginal de inmovilización que tiene efectos jurídicos más amplios y graves para los titulares, ya que esta sí impide el tráfico inmobiliario.

(...)

En el caso bajo estudio, la inmovilización que ha decretado el Registro Inmobiliario y que es objeto de impugnación, corresponde a una medida cautelar administrativa, provocada precisamente por la imposibilidad de sanear el asiento registral de las fincas (...), las cuales, según ha quedado demostrado, se sobreponen, lo que resulta en una doble inmatriculación, sea que ambos inmuebles, jurídica y registralmente distintos, en realidad ocupan una misma área de terreno.

(...)

Con la medida cautelar de inmovilización tan solo se viene a tutelar el principio de publicidad registral, al indicársele a terceros que las fincas involucradas se encuentran en una situación de doble inmatriculación, y que por ello se sustraen del tráfico



comercial, evitándose así que más personas se puedan ver afectadas por la adquisición de un bien cuya inmatriculación ha de verse saneada de previo a poder ser negociada en alguna forma. (...).

Ante el hecho de que se encuentren dos fincas inscritas que se sobrepongan, lo procedente es la inmovilización. El Registro no tiene competencia para ajustar los títulos y definir lo que a derecho corresponda, (...). La resolución de esta inconsistencia que genera una situación de doble inmatriculación es competencia exclusiva, ya sea de lo que los involucrados puedan acordar, o ante la falta de acuerdo, de lo que resuelvan los Tribunales de Justicia, razón por la cual lo único que procede por parte del Registro Inmobiliario es aplicar una medida cautelar de inmovilización para proteger la fe pública registral frente a terceros.” (**Voto No 102-2015**)

La jurisprudencia citada, lleva a este Tribunal a determinar que las inconsistencias encontradas en virtud de la investigación efectuada por el Ingeniero Roberto Segura González y el Topógrafo Luis Ángel Araya Alfaro, sea la sobreposición de los planos A-11577-1971 y A-29906-1992 y la doble inmatriculación de las fincas 151548 y 386366 de Alajuela, es un hecho ocurrido fuera de la esfera registral, en virtud de la falta de control de las segregaciones y adjudicaciones de terrenos por parte del entonces Instituto de Desarrollo Agrario y en razón de ello ni la Autoridad Registral ni esta Instancia de Alzada son competentes para realizar la respectiva corrección.

Debe recordarse que los asientos registrales y catastrales, se encuentran revestidos de Fe Pública, y por ello su contenido resulta incontrovertible en sede administrativa, siendo la sede jurisdiccional la única con competencia para cancelarlos, de conformidad con el artículo 474 del Código Civil, que establece:



“Artículo 474.- “No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de una escritura o documento auténtico, en cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.”

De la normativa indicada, se infiere cuáles son los medios idóneos para corregir la información que consta en la publicidad registral, sea: mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente, o bien mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro Inmobiliario, y que comparte este Tribunal. Es por este motivo que no puede accederse a lo pretendido por la parte apelante, en cuanto solicita sea cancelada la inscripción de la finca 151548 propiedad de Eloísa Barrantes Arroyo.

Por lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre todas las partes interesadas, ésta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de que los planos catastrados A-11577-1971 y A-29906-1992 representan un mismo inmueble, por lo que las fincas del Partido de Alajuela matrículas 151548 y 386366 fueron doblemente tituladas.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Andrés Herrera Alfaro**, en representación de la empresa **GANADERA LA NINA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las 14:15 horas del 6 de julio del 2015, la que en este acto se confirma.



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 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuestas, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por **Andrés Herrera Alfaro**, en representación de la empresa **GANADERA LA NINA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las 14:15 horas del 6 de julio del 2015, la que en este acto se confirma para que se consigne la **INMOVILIZACIÓN** de las fincas 151548 y 386366 de Alajuela. Se da por agotada la vía administrativa. 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.** –

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Guadalupe Ortiz Mora