



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N°: 2007-0143-TRA-BI

Gestión Administrativa de Oficio

Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expte. de origen N° 242-2005)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO N° 353-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las diez horas con quince minutos del tres de diciembre de dos mil siete.

Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada **Yolanda Carrillo Carrillo**, casada, Abogada, vecina de Heredia, titular de la cédula de identidad número 5-220-797, en su calidad de *Apoderada Especial* del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, titular de la cédula de persona jurídica número 4-000-042152-10, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con cincuenta minutos del doce de enero de dos mil siete.

RESULTANDO

I.- Que mediante escrito presentado ante la Dirección General del Registro Nacional el 5 de setiembre de 2005, la Licenciada Silvia Marín Jiménez, en su calidad de Jefa del Departamento de Bienes Inmuebles de la Municipalidad de Cartago, informó que como producto de la fiscalización del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se realiza en esa Municipalidad, fueron detectadas tres fincas que presentarían una doble inmatriculación, por lo que solicitó un pronunciamiento al respecto por parte de ese Registro para poder responder en forma adecuada a las inquietudes formuladas por los respectivos titulares de las fincas involucradas en este asunto, con relación al cobro del citado impuesto.



II.- Que mediante oficio DGRN-0843/05 del 5 de setiembre de 2005, el señor Director General del Registro Nacional remitió a la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para lo de su cargo, copia del escrito y demás documentos presentados por la Municipalidad de Cartago.

III.- Que mediante oficio AJR-216-2005 del 12 de octubre de 2005, reiterado luego mediante oficio AJR-030-2006 del 20 de febrero de 2006, la Asesoría Jurídica del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles solicitó a la Dirección del Catastro Nacional, proceder a la elaboración de un montaje de planos e informe técnico en torno a la situación expuesta por la Municipalidad de Cartago.

IV.- Que mediante oficio fechado 13 de marzo de 2006, el señor Subdirector del Catastro Nacional comunicó a la Asesoría Jurídica del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles los resultados del montaje de planos e informe técnico solicitados.

V.- Que mediante resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las 8:00 horas del 27 de marzo de 2006, se dispuso la consignación de una nota de advertencia en la inscripción de las fincas involucradas en este asunto.

VI.- Que mediante resolución dictada a las ocho horas con cincuenta minutos del doce de enero de dos mil siete, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso: ***“POR TANTO / Con fundamento en lo expuesto, citas legales y de doctrina que anteceden, SE RESUELVE: I.- Una vez firme la presente resolución, se ordena inmovilizar las fincas del Partido de CARTAGO matrículas CIENTO SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE (178227) y CIENTO TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS (135382), CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA (155770) y CIENTO SETENTA Y OCHO DOSCIENTOS VEINTIOCHO (178228), CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y UNO (155771) y CIENTO TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO (135225), de conformidad con lo***



que al efecto indica el artículo 88 del reglamento del Registro Público, inmovilización que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento previa corrección de la anomalía de la referida inmovilización, ó [sic] que los propietarios registrales de la fincas del Partido de CARTAGO matrículas de CARTAGO matrículas 178227 y 135382, 155770 y 178228, 155771 y 135225, mediante escritura pública, documento que deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que corresponda, para así proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de las notas de advertencia e inmovilización. **II.-** Para practicar la inmovilización se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica Registral en la persona de la Licda. Guiselle Vidal Barrantes o en su ausencia, a cualquiera de los otros asesores de ese Departamento. **III.** Enviar copia de esta resolución a la Dirección del Catastro Nacional para que tome las medidas pertinentes del caso de conformidad con su competencia. **NOTIFÍQUESE.** (...)" (Las negritas y subrayado son del original).

VII.- Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles el 21 de febrero de 2007, la Licenciada Yolanda Carrillo Carrillo, en su calidad de Apoderada Especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, apeló la resolución referida, y por escritos presentados ante este Tribunal los días 14 de mayo y 18 de setiembre, ambos de 2007, recapituló ese recurso.

VIII.- Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde; y



CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por se fiel reflejo de las probanzas que corren en autos, se aprueba en su totalidad el sílabo de hechos probados que contiene la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de interés para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. EN CUANTO AL FONDO. A-) **Planteamiento del problema.** En este asunto, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (en adelante “Registro Público”) dispuso, en la resolución venida en alzada, la inmovilización de las fincas, todas de la Provincia de **Cartago**, con matrículas **135225-000**, propiedad de **Jorge Gutiérrez Guillén**, con plano catastrado **C-0484404-1998** (ver folios 25-26); **135382-000**, propiedad de **Gelbert Brenes Leiva**, con plano catastrado **C-0325539-1996** (ver folio 20); **155770-000**, propiedad de **Marco Aurelio Fernández Brenes**, con plano catastrado **C-0325540-1996** (ver folios 21-22); **155771-000**, propiedad de **Guisella Fernández Brenes**, con plano catastrado **C-0325538-1996** (ver folio 24); **178227-000**, propiedad de **Aristides Román García Pérez**, con plano catastrado **C-0484405-1998** (ver folios 18-19); y **178228-000**, propiedad de **Corporación Joyera J.Q.K. S.A.**, con plano catastrado **C-0484403-1998** (ver folio 23), porque en términos muy generales se pudo constatar, previo montaje de planos e informe técnico elaborados por el Catastro Nacional, que tal como más adelante se ahondará, distintos planos, pretendiendo identificar a distintos inmuebles debidamente inscritos, representan a una misma unidad física, por lo que la publicidad registral resulta defectuosa y conculcada la seguridad jurídica de la que el Registro Nacional debe ser garante.

Conferidas por el Registro Público las audiencias respectivas a todos los propietarios e interesados en las fincas aludidas, solamente la apoderada del **BANCO POPULAR Y DE**



DESARROLLO COMUNAL –éste como acreedor de un crédito hipotecario por el que responde la finca de **Cartago** con matrícula **135225-000**– se mostró inconforme con lo resuelto por el **a quo**, aduciendo de manera reiterada, tanto al apelar (ver folios 201-202), al apersonarse ante esta instancia (ver folios 228-230), y durante la expresión de agravios (ver folios 252-254), que la inmovilización decretada respecto de esa finca en particular perjudica los intereses de su patrocinado en particular, y de la clase trabajadora en general, porque deja en descubierto una operación de crédito por causas ajenas a la responsabilidad del citado Banco, que se otorgó bajo el supuesto de que ese inmueble no presentaba ninguna anotación o gravamen que menoscabara su valor como objeto de garantía. Adujo que su patrocinado es un tercero de buena fe, que fue inducido a error por el Registro, porque al constituirse el gravamen hipotecario respectivo, no existía alguna advertencia administrativa que refiriera algún tipo de problema con ese inmueble, pidiendo entonces se dejara sin efecto la inmovilización dictada, al menos respecto de la finca de **Cartago** con matrícula **135225-000**.

B-) Sobre la concordancia inmobiliaria. Tal como se infiere del artículo 1º de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967), la finalidad última de los órganos que conforman el Registro Nacional, es la de garantizar la seguridad del tráfico de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos. Y como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad, el Registro no debe otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la normativa.

Es por esa razón que los órganos registrales, incluyendo al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y al Catastro Nacional –en lo que interesa en esta oportunidad–, por sus calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al



gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Bajo esa tesitura, si la razón de ser del Catastro Nacional “... *tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad...*” (CABANELLAS (Guillermo), Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, Editorial Helista, 27 Edición, Argentina, 2001, p. 105), fácil es colegir la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, y máxime porque se parte del supuesto de que aquellas son 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 las inscripciones autorizadas por el Registro Público.

Es por eso que como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera que haya entre los datos del Catastro Nacional, y las inscripciones del Registro Público, el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), establece, en lo que interesa, lo siguiente: “*Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real...*”. Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, en el Voto Nº 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, estableció lo siguiente:

“Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los



mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que ‘Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...’ En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...”.

Ahora bien, el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, dispone que en todo movimiento se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de esa Ley (Decreto Ejecutivo N° 13607-J, del 24 de abril de 1982), estando el Registro autorizado para suspender la inscripción de los documentos que carezcan de sus respectivos planos, por cuanto uno de lo tantos propósitos de éstos, es el de definir en forma inequívoca la parcela o predio, dando publicidad a sus linderos, y garantizando al propietario y al Estado la corrección técnica del documento. Siguiendo esa línea, el artículo 50 del Reglamento citado establece, entre otros aspectos, la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento del plano, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, que deben ser indicados en el plano que se pretende registrar.

Entonces, no hace falta ahondar mucho con relación a que en este contexto, la situación jurídica ideal es aquella en la que se presenta una plena conformidad entre la realidad física, la representación catastral y la inscripción registral, es decir, de aquella en donde hay una plena coherencia e identidad entre la finca detentada por un particular, el plano de agrimensura que la representa, y el asiento registral de la inscripción de aquella.

Sin embargo, en la realidad cotidiana, es frecuente que entre uno y otros componentes (la finca, el plano y la inscripción) se presenten discrepancias e inexactitudes, distorsionándose la plena identidad que debe haber entre ellos, y conculcándose con ello la publicidad registral, entendida como un instrumento más de la Seguridad Jurídica. Así, pues, fincas se desplazan de un lugar a otro, alterándose su ubicación topográfica real; planos se traslapan, sobreponiéndose sobre la descripción de una finca dada, la descripción de otra distinta; y de



una misma finca –entendida como única realidad física– se abren dos a más asientos de inscripción, o dos fincas distintas quedan representadas por un mismo plano.

Bajo esta perspectiva, en esta materia habrá tantos problemas hipotéticos, como posibilidades de errores con repercusión registral (sean notariales, catastrales o registrales) puedan darse en la práctica, siendo oportuno traer a colación que al Registro y sus dependencias le está vedada la posibilidad de corregir, en sede administrativa, tales errores, si ello enfrenta la oposición de los interesados (en este caso, de los propietarios de las fincas en cuestión), o el perjuicio de terceros (como en este caso, por ejemplo, el Banco Popular y de Desarrollo Comunal), debiendo el Registro y sus órganos quedar en espera del otorgamiento de un acuerdo entre tales sujetos, o de una sentencia firme que dirima el asunto, todo ello conforme a los artículos 474 del Código Civil y 88 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771-J, del 18 de febrero de 1998), y la doctrina y jurisprudencia que los informan.

C-) Análisis del caso concreto. Resumiendo y reordenando lo manifestado por la Municipalidad de Cartago, se tiene que ésta informó al Registro Nacional que como producto de una fiscalización del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tomando como base para ello las unidades físicas relacionadas en los planos que se dirá, dicha corporación municipal habría detectado que tres fincas aparentaban presentar una doble inmatriculación, y más claramente, que las fincas de la Provincia de **Cartago**, una con matrícula **135225-000**, propiedad de **Jorge Gutiérrez Guillén**, con plano catastrado **C-0484404-1998**, sería la misma finca 155771-000, propiedad de **Guisella Fernández Brenes**, con plano catastrado **C-0325538-1996**; que la finca **135382-000**, propiedad de **Gelbert Brenes Leiva**, con plano catastrado **C-0325539-1996**, sería la misma finca 178227-000, propiedad de **Aristides Román García Pérez**, con plano catastrado **C-0484405-1998**; y que la finca **155770-000**, propiedad de **Marco Aurelio Fernández Brenes**, con plano catastrado **C-0325540-1996**, sería la misma finca 178228-000, propiedad de **Corporación Joyera J.Q.K. S.A.**, con plano catastrado **C-0484403-1998**.



No obstante lo anterior, como producto del montaje de planos (visible a folio 32) e informe técnico (visible a folio 33, y explicado a folios 30 y 31), que al efecto preparó el Catastro Nacional, a este Tribunal le ha quedado claro, al igual que al órgano **a quo**, que en el caso de marras, **en lugar de** tratarse lo informado por la Municipalidad de Cartago de la eventual doble inmatriculación de tres fincas (donde la “inmatriculación” sería la inscripción por primera vez de una finca, abriéndose al efecto un “nuevo folio real”, es decir, una nueva matrícula digital), **se trata más bien de tres duplicaciones de planos que representan a seis fincas distintas**. Y se explica el punto con fundamento en la prueba documental que obra en autos.

Por una parte, de la finca madre 135225-000, hoy de **Jorge Gutiérrez Guillén** y representada por el plano **C-0484404-1998**, fueron segregadas la finca 178227-000 (ver folios 43-47), hoy de **Aristides Román García Pérez** y representada por el plano **C-0484405-1998**, y la finca 178228-000 (ver folios 74-76), hoy de **Corporación Joyera J.Q.K. S.A.** y representada por el plano **C-0484403-1998**.

Por la otra parte, de la finca madre 135382-000, hoy de **Gelbert Brenes Leiva** y representada por el plano **C-0325539-1996**, fueron segregadas la finca 155770-000 (ver folios 64-66), hoy de **Marco Aurelio Fernández Brenes** y representada por el plano **C-0325540-1996**, y la finca **155771-000** (ver folios 59-63), hoy de **Guisella Fernández Brenes** y representada por el plano **C-0325538-1996**.

Queda claro de la relación que antecede, entonces, que tanto por su origen, como por las titularidades que informa en la actualidad el Registro Público, tanto las dos fincas “madre” descritas, como las restantes cuatro fincas “hijas” descritas, **se tratan de seis inmuebles distintos**. No obstante, ocurrió que por razones que habrán de ser dilucidadas en la vía judicial, o enmendadas por los propietarios de manera consensual, los planos de las fincas **135225-000** y **155771-000**, es decir, los planos **C-0484404-1998** y **C-0325538-1996**,



respectivamente, quedaron describiendo, prácticamente, a una misma unidad física. Eso mismo ocurrió en el caso de las fincas **135382-000** y **178227-000**, cuyos planos, el **C-0325539-1996** y el **C-0484405-1998**, respectivamente, quedaron describiendo, prácticamente, a una misma unidad física. Y esa misma situación ocurrió en el caso de las fincas **155770-000** y **178228-000**, porque los planos **C-0325540-1996** y **C-0484403-1998**, respectivamente, también quedaron describiendo, prácticamente, a una misma unidad física.

Corolario de lo anterior es que la alusión en la inscripción de dos fincas distintas, a dos planos distintos que, no obstante, representan a una misma unidad física, no es una situación que pueda ser desapercibida por el Registro, pues por gozar cada una de las fincas relacionadas de distinto origen y distintos propietarios, hay que descartar, de un lado, la eventual doble inmatriculación de una única finca, y de otro lado, que se trate de un problema provocado por la presunta ubicuidad de tales fincas, cuestión que es, por obvio que sea, una cuestión que es materialmente imposible.

D-) Procedencia de la inmovilización decretada por el Registro Público. Como ya se indicó, en este caso es clara la existencia de un error en la información que publicita el Registro, pues si bien en la inscripción de seis fincas distintas se aludió, en cada una, a seis distintos planos catastrados, **en definitiva en tres pares de éstos se representaron a una misma finca**, lo que da lugar a una publicidad registral inexacta de los asientos en que constan dichas inscripciones, que hace imprescindible su saneamiento, dado que con ello se contraviene el *principio de publicidad registral* y, por consiguiente, lo estipulado en el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, que obliga al funcionario calificador a realizar una verificación previa de los documentos que son sometidos a su conocimiento, para garantizar la inscripción únicamente de los títulos válidos y perfectos.

Sin embargo, ese saneamiento está sujeto a lo estipulado en los artículos 474 del Código Civil y 92 del Reglamento del Registro Público, según los cuales, de existir una anomalía



en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar viciada de nulidad, o bien, para cancelar alguna información que no se pudo llevar a cabo por los procedimientos existentes, se debe proceder a ordenar la inmovilización de los asientos.

Sobre el particular, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que:

*“... se establece que la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, que por diversos supuestos de hecho (...) se realiza sobre un bien registrado; la cual se caracteriza por: ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es **preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es **temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar tal nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada...”*
(PALACIOS MONTERO (Ingrid) y FAJARDO TORRES (Anahí), Inmovilización Registral, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, 2003, p. 285).

La inmovilización, pues, es un remedio que contempla la legislación registral cuya regularidad constitucional ya ha sido declarada. Por ejemplo, en el Voto N° 6663-95 dictado a las 19:00 horas del 5 de diciembre de 1995, la Sala Constitucional dispuso que la nota de advertencia e inmovilización, no infringen normativa constitucional alguna, y que reúnen los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal, a saber:

“... 1) La existencia de un interés actual. La nota procede en el caso de que el registrador encuentre un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. 2) Posibilidad de acogimiento de la pretensión principal. Deben existir elementos de juicio que evidencien la nulidad del asiento. 3) Carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar. Dicha nota pretende que evitar que terceros salgan perjudicados al amparo de la publicidad registral. 4) Posición favorable del interés público. Es de interés público



el velar por la efectividad de los principios de publicidad y seguridad jurídica registral, así como garantizar la buena fe de los terceros amparada en esos principios. 5) Control judicial y medios de impugnación. Se trata de una medida cautelar administrativa que goza de medios de impugnación legalmente establecidos...6) Temporalidad de la medida. La nota de advertencia e inmovilización es una medida instrumental y provisional, la cual tendrá la duración que el interesado quiera, en virtud de que corresponde a éste decidir si interpone o no el recurso...Por todo lo antes dicho, la Sala concluye que la medida cautelar contenida en el artículo 66 examinado (hoy 88), es razonable y proporcionada, por lo que goza de validez constitucional...”.

Teniendo presente esta jurisprudencia que deviene vinculante, y lo que arrojan las probanzas evacuadas en esta oportunidad, deben entonces rechazarse los agravios invocados por la Apoderada Especial del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, pues la inexactitud registral quedó evidenciada claramente con el montaje de planos e informe técnico preparados por el Catastro Nacional a solicitud del Registro Público, y porque incluso los propietarios que se apersonaron al expediente (ver folios 95, 117, 147, 151 y 165), supieron reconocer la irregularidad determinada por el Registro Público y el Catastro Nacional.

CUARTO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Como corolario de lo expuesto, lo procedente es declarar sin lugar el Recurso de Apelación presentado por la Licenciada **Yolanda Carrillo Carrillo**, en representación del **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con cincuenta minutos del doce de enero de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se debe confirmar.

QUINTO. EN CUANTO AL 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, y 2º del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo de 2002), se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, citas normativas, de doctrina y jurisprudencia que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las ocho horas con cincuenta minutos del doce de enero de dos mil siete, la cual, en lo apelado, se confirma. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

El suscrito Jorge Enrique Alvarado Valverde, en calidad de Presidente del Tribunal, hago constar que la M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora, a pesar de que estuvo presente en la votación de este asunto, no firma la resolución por encontrarse en un Congreso fuera del país.



DESCRIPTORES:

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFCTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRATADO

TNR: 00.61.15

PUBLICIDAD INEXACTA

TG: PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

UP: INEXACTITUD REGISTRAL

TNR: 00.46.59

SANEAMIENTO CATASTRAL

TG: CORRECCION DEL PLANO CATASTRAL

TNR: 00.63.15