



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2013-0830-TRA-RI (DC)**

**GESTION ADMINISTRATIVA.**

**INVERSIONES CUATRO RUMBOS S.A, Apelantes**

**Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 0042-2010)**

**[Subcategoría: Planos]**

***VOTO No 0473-2014***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas cincuenta minutos del diecisiete de junio de dos mil catorce.***

**Recurso de Apelación** presentado por **Juan Carlos Corrales Salas**, en su condición de apoderado generalísimo del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Subdirector de la División Catastral del Registro Inmobiliario a las nueve horas veinte minutos del once de octubre del dos mil trece.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Por escrito presentado el 21 de octubre de 2009, ante la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, el señor Huber André Garnier Kruse, con cédula 1-416-1344, y Javier Quirós Ramos de Anaya portador de la cédula numero 1-462-192, en su condición de Apoderados Generalísimos sin Límite de Suma de la empresa **INVERSIONES CUATRO RUMBOS S.A**, con cédula de persona jurídica 3-101-053138, solicitan la **ANULACION DEL PLANO CATASTRADO L-982399-2005**. Para lo cual fundamenta su solicitud en que su representada es propietaria de la finca de la provincia de Limón, matrícula **38969-000**, con un área de **1.015.117.02** metros cuadrados, así descrita en el plano catastrado **L-689574-1987**. El plano que se solicita anular **L-982399-2005**, tiene



una cabida de **105.481.51** metros cuadrados, y se encuentra a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario, para traspasar al señor Gerónimo Cerna Obando, el cual fue presentado ante el Registro Nacional para su inscripción el día 10 de marzo del 2005, con mucha posterioridad a la inscripción de la propiedad de su representada, siendo que a la fecha no ha generado título alguno. Además dicho plano se confecciono supuestamente para ser segregado de la finca matrícula número **7-39050-000**, propiedad del **IDA**, y del cual el plano catastrado forma parte, pero que actualmente está cerrada en el Registro de la Propiedad y jurídicamente ya no existe. No obstante, este plano se encuentra superpuesto con la propiedad de mi representada.

**SEGUNDO.** Por resolución de las quince horas treinta minutos del veintidós de enero de dos mil diez el Registro Inmobiliario, resuelve dar inicio a las diligencias administrativas bajo el expediente **No. 2010-0042-RIM**. Asimismo se consigna Advertencia Administrativa sobre los planos catastrados **7-982399-2005**, **7-689574-1987** (publicitado en la finca del Partido de Limón matrícula **38969**) y **7-581531-1985**, entre otras consideraciones atinentes al procedimiento administrativo.

**TERCERO.** Mediante resolución de las quince horas veinte minutos del tres de agosto del año dos mil diez, el Registro Inmobiliario en virtud de la acumulación de los expedientes **2010-540-RIM** y **2010-0042-RIM**, siendo este último el que continúe tramitándose, deviene imperativo orientar el trámite efectuado en las presentes diligencias, **ampliar el estudio y consecuentemente la resolución de advertencia administrativa**, con el fin de incluir dentro de la investigación las fincas del Partido de Limón **109172**, **109179**, **35874**, **35276** y **38969**, así como los planos catastrados **L-812278-2002**, **L-812279-2002**, **L-950610-2004**, **L-12338-1973**, **L-942403-1991**, **L- 927431-2004** y **L-1168658-2007**.

**CUARTO.** El Registro Inmobiliario, mediante oficio número **RIM-AJRI-1267-2010**, del 03 de agosto de 2010, solicitó a la **Unidad de Estudios Especiales de la División**



**Catastral**, realizar un informe técnico respecto de las fincas y planos cuestionados, entre ellas; las fincas del Partido de Limón, matrículas: **38969, 109172, 109179, 35874, 53276** y los planos catastrados números: **L-689574-1987, L-982399-2005, L-581531-1985, L-812278-2002, L-812279-2002, L-950610-2004, L-12338-1973, L-942403-1991, L-927431-2004, L-1168658-2007**. Lo anterior, a efectos de determinar: **1.-** la existencia o no de un traslape. De existir traslape debe de indicarse los pormenores del mismo. **2.-** La existencia o no de cualquier irregularidad registral o catastral que repercuta en los planos y las fincas de nuestro interés. **3.-** Además se solicita la elaboración y el envío de los Montajes que correspondan.

**QUINTO.** Informe técnico **RIM-CCT-UGC-059 -2011**, realizado por la **Unidad de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico**, para determinar el presunto traslape entre los planos catastrados **L-982399-2005** y **L-689957-1987** de las diligencias administrativas instruidas en el expediente número **2010-0042-RIM**.

**SEXTO.** Informe técnico **RIM-CT-UGD-0022-2012, del 22 de febrero de 2012, de ACLARACIÓN y/o AMPLIACIÓN** del informe técnico RIM-CCT-UGC-059 -2011, elaborado por la Unidad de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, dentro del cual deberá considerarse específicamente los planos y las fincas del Partido de Limón, matrículas: **38969, 109172, 109179** y los planos catastrados números: **L-689574-1987, L-581531-1985, L-812278-2002, L-812279-2002, L-950610-2004, L-1168658-2007, L-1459759-2010, L-6697-1969, L-963296-1991, L-963258-1991, L-669769-1963**.

**SÉTIMO.** Que mediante resolución de las doce horas del veintinueve de agosto de dos mil doce, el Registro Inmobiliario confirió todas las **audiencias de ley**.

**OCTAVO.** La Dirección del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas veinte minutos del once de octubre del dos mil trece, dispuso en lo que



interesa: “... **1) Consignar *Inmovilización*** sobre las fincas del Partido de Limón matriculas treinta y ocho mil novecientos sesenta y nueve (**38969**), ciento nueve mil ciento setenta y dos (**109172**), ciento nueve mil ciento setenta y nueve (**109179**) y cincuenta y un mil doscientos cuarenta y cuatro (**51244**), y sobre los planos catastrados números L-seiscientos ochenta y nueve mil quinientos setenta y cuatro- mil novecientos ochenta y siete (**L-689574-1987**), L –ochocientos doce mil doscientos setenta y ocho- dos mil dos (**L-812278-2002**), L- ochocientos doce mil doscientos setenta y nueve mil- dos mil dos (**L-812279-2002**), L- novecientos sesenta y tres mil doscientos noventa y seis- mil novecientos noventa y uno (**L- 963258-1991**), L- un millón ciento sesenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho- dos mil siete (**1168658-2007**), L- un millón cuatrocientos cincuenta y nueve mil setecientos cincuenta y nueve – dos mil diez (**1459759-2010**), y L-seis mil seiscientos noventa y siete- mil novecientos sesenta y nueve (**L-6697-1969**). Dicha inmovilización se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conociendo del error que la origino, ordene su cancelación y así lo realice mediante el otorgamiento del respectivo instrumento público; o todas las partes involucradas por lo mecanismos que establece el Ordenamiento jurídico, manifieste su voluntad de rectificar el error cometido. (...).”

**NOVENO.** Inconforme con lo resuelto el Lic. Juan Carlos Corrales Salas en su condición de Apoderado Generalísimo del Banco Nacional de Costa Rica, así como los representantes de Inversiones Cuatro Rumbos S.A, Licda. Grazy Calvo López y el Lic. Jorge Antonio Rodríguez Bonilla, presentaron en tiempo y forma los Recursos de Apelación, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, quien lo admite y por esa razón es que conoce este Tribunal.

**DECIMO.** Que mediante escrito presentado el 13 de junio de 2014, por los representantes de Inversiones Cuatro Rumbos S.A, sea, Licda. Grazy Calvo López y el Lic. Jorge Antonio Rodríguez Bonilla, ante este Tribunal Registral Administrativo, proceden a Desistir del



Recurso de Apelación presentado el día 30 de octubre de 2013 contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diecinueve horas veinte minutos del once de octubre de dos mil trece.

**UNDÉCIMO.** Que 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 fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

**Redacta la Juez Ureña Boza, y;**

### ***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal, acoge como hecho de interés para el dictado de la presente resolución, lo siguiente;

- Se tiene por acreditado ante esta Instancia administrativa, que la finca de la provincia de Limón inscrita a folio real número **109172-000**, con plano catastrado **L-812278-2002**, se encuentra sobrepuesta a los planos catastrados **L-689574-1987**, **L-581531-1985**, **L-963296-1991**, tal y como de esa manera se desprende del informe técnico **RIM-CCT-UGC-059-2011**, y su correspondiente ampliación mediante el cual se visualiza el montaje N° 5, visible a folio 348 y 349 del expediente de marras.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.



**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** El Registro Inmobiliario, procedió a dar inicio a las presentes diligencias administrativas, en virtud de la solicitud de nulidad del plano catastrado número **L-982399-2005**, señalado por la empresa **INVERSIONES CUATRO RUMBOS S.A.**, determinándose del estudio realizado por la Unidad de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, mediante informe técnico **RIM-CCT-UGC-059-2011**, la sobreposición de los planos catastrados L-982399-2005, L-689574-1987 (Publicitados en el asiento de inscripción registral de la finca del Partido de Limón matrícula 38969-000), y L-581531-1985 (Modificado por el plano catastrado L- 689574-1987). Del citado estudio la investigación se extiende a los **planos catastrados L-812278-2002** (Publicitado en el asiento registral de la finca del Partido de Limón, matrícula **109172-000**), L- 812279-2002 (Publicitado en el asiento registral de la finca del Partido de Limón 109179-000), L-950610-2004, L-12338-1973 (Publicitado en el asiento registral de la finca del Partido de Limón, matrícula 35874-000), L-942403-1991 (Publicitado en el asiento registral de la finca del Partido de limón, matrícula 53276-000), L- 927431-2004 y L- 1168658-2007.

Asimismo, se divisaron en la investigación realizada más irregularidades y traslapes que involucraron a los planos catastrados números; L-1459759-2010, L-6697-1969, L-963258-1991, L-942403-1991, L-927431-2004, L-264656-1995, L-573905-1985, L-963256-1991, L-922636-2004, L-494834-1983, L-8626-1970, L-942404-1991, L-8625-1970, L-20046-1974, L-8629-1970, L-364868-1996, L-10264-1955, L-841611-2003, L-1123617-2006, L-1111156-2006, L-951449-2004, L-976541-1991, y L- 963259-1991. Por lo que dada la complejidad del asunto; en cuanto a la cantidad y diversidad de traslapes detectados, el Registro Inmobiliario consideró oportuno dividir las diligencias administrativas siguiendo un criterio de zonas afectadas y planos sobrepuesto entre ellos.

Como consecuencia de ello, el Registro Inmobiliario determinó la pertinencia de dar apertura a nuevas diligencias administrativas, y que se tramitaran bajo los expedientes administrativos números **2012-00023-RIM, 2012-0058-RIM, 2012-0057-RIM**, con el fin



de poner en conocimiento a todos los interesados de la existencia de irregularidades que afectan la publicidad registral. Además, procede a consignar la **medida cautelar de inmovilización** sobre las fincas del Partido de Limón matrícula número treinta y ocho mil novecientos sesenta y nueve (38969), ciento nueve mil ciento setenta y dos (**109172**), entre otras, y sobre los planos catastrados números L - seiscientos ochenta y nueve mil quinientos setenta y cuatro- mil novecientos ochenta y siete (L-689574-1987), L- ochocientos doce mil doscientos setenta y ocho- dos mil dos (**L-812278-2002**) entre otros. Lo anterior, a efectos de que sea la autoridad jurisdiccional sea quien determine los derechos sobre estas.

Por su parte, el representante del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, en su escrito de agravios manifestó en términos generales que su representada otorgó un crédito hipotecario al señor **GEORGE EZIQUEL HUDSON CHOLOTTE**, quedando como garantía la finca del partido de Limón, matrícula número **109172-000**, en virtud de que para cuando se realizaron los tramites de formalización previo al otorgamiento del crédito dicha finca de acuerdo a la publicidad registral se encontraba debidamente inscrita y a nombre de la Sociedad Verde Marino del Caribe S.A. La actuación de su representada, ha sido en todo momento la de un tercero de buena fe y amparada a la publicidad registral, de manera tal que debe mantenerse en su condición de acreedor hipotecario, toda vez que la existencia de una posible doble matriculación de fincas, reiteramos, no ha resultado de actuación alguna de su poderdante. Por lo anterior, solicita se revoque la resolución venida en alzada, que ordena la inmovilización de la finca dada en garantía, toda vez que las acciones que causaron la inexacta publicidad registral no son atribuibles en forma alguna a su representada.

Por su parte la apelante **INVERSIONES CUATRO RUMBOS LTDA**, a pesar de que recurrió la resolución final, mediante escrito presentado el 13 de junio de 2014, por sus representantes Licda. Grazy Calvo López y el Lic. Jorge Antonio Rodríguez Bonilla, ante este Tribunal de alzada, procedieron a Desistir del Recurso de Apelación presentado el día



30 de octubre de 2013 contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diecinueve horas veinte minutos del once de octubre de dos mil trece (v.f 545), por lo que en atención a ello no se emitirá consideración alguna respecto a dicha situación jurídica.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** El Registro Inmobiliario, inicia las diligencias administrativas, en virtud de la solicitud de nulidad del plano catastrado **L-982399-2005** incoada por la empresa **INVERSIONES CUATRO RUMBOS S.A**, determinándose dentro de los informes técnicos **RIM-CCT-UGC-059 -2011** y **RIM-CT-UGD-0022-2012**, realizados por la Unidad de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, que con relación a los **traslapes que si fueron detectados** por los técnicos catastrales en las propiedades de la empresa **Cuatro Rumbos S.A**, producto del estudio realizado se desprenden los siguientes asientos catastrales: L-689574-1987; publicitado por la finca 38969-000, **L-812278-2002**; publicitado por la finca **109172**, L-812279-2002; publicitado por la finca 109179, L- 963296-1991; publicitado por la finca 51244, L- 581531-1985, L-950610-2004, L- 963258-1991, L- 1168658-2007, L-1459759-2010 y L- 6697-1969, en virtud de que su ubicación geográfica se plasma conforme a la cartografía oficial, a través de coordenadas geográficas y detalles geográficos, los cuales tienen íntima relación con el concepto de localización geográfica de los predios, sea, que refiere a las líneas de propiedad de un inmueble o aquellos puntos identificables en la cartografía catastral, y es por medio de la ubicación geográfica que se logra identificar de manera inequívoca un terreno o predio.

Lo anterior, al amparo de la fe pública que cobija a los profesionales de la agrimensura, en cuanto a la descripción del área, derrotero y ubicación, conforme de esa manera lo establece el artículo 12 de la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura y el artículo 19 de su Reglamento. Lo anterior en concordancia con el artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional que al respecto dispone:





*“[...] El Catastro consiste en la **representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional.** [...].”*

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 pre citado numeral, 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.

En este sentido, siendo que la inexactitud que ha sido generada en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, lo procedente es su inmovilización, ya que en esa etapa procesal la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, se encuentra para el caso que nos ocupa, limitada a 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 dentro del asiento de inscripción de los inmuebles supra indicados y mantener la medida cautelar de inmovilización hasta tanto la Autoridad Judicial dicte pronunciamiento de fondo.

Recordemos, que el Registro Inmobiliario debe resguardar los principios consagrados dentro de la actividad registral establecida 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 lograra mediante la publicidad de estos bienes o derechos. (...)”* Bajo ese escenario, 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 esa razón, considera este Tribunal que el Registro Inmobiliario en apego a las normas legales establecidas hizo bien al aplicar la medida preventiva como lo es la inmovilización, en virtud de ser una medida cautelar con características básicas del régimen cautelar (judicial o administrativo) de instrumentalidad y provisionalidad, la cual pretende mediante la información que se publicita, dar a conocer de la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inscritos, que no es antojadiza por parte de la administración registral, sino que se encuentra al amparo de los artículos 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, en lo de interés indica:

*“(...). Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, **hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.** (...)” (Subrayado y Negrita no es del original)*



Como se desprende de la anterior cita legal el Registro actuó apegado al ordenamiento jurídico, como de los principios de **PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL**, el cual le otorga a esta Instancia Administrativa la competencia suficiente para emitir medidas cautelares a los asientos registrales, en pro de los intereses de las partes y que como se ha indicado son de carácter preventivo en tanto los interesados accedan a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos, en este sentido siendo la inmovilización una medida cautelar *sui generis*, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad registral, y con ello tutela los derechos de terceros que al amparo de la publicidad registral puedan verse afectados.

En este mismo sentido el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Sexta, mediante resolución de las dieciséis horas del primero de febrero del dos mil doce, se pronunció indicando en lo de interés lo siguiente:

*“(...) Es evidente que la medida de inmovilización se trata de una cautelar sui generis, propia de la materia registral, que busca la protección de la seguridad jurídica y con ello como, tutela los derechos de terceros que al amparo de esta publicidad registral puedan verse afectados.(...)”*

Queda claro entonces, que el Registro no pretende con su actuar otorgarse atribuciones que no le corresponden dentro de la dinámica ejercida en sede registral, si no que al haberse detectado por esa Autoridad las citadas inconsistencias, se configura el presupuesto de hecho condicionante que posibilita al tenor del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto N° 35509-J del 30 de setiembre de 2009, el cual empieza a regir a partir del 13 de octubre de 2009, y de aplicación para el presente proceso.



Resulta evidente para el caso bajo análisis, que ante los traslapes de planos que fueron detectados en el informe técnico **RIM-CCT-UGC-059 -2011** realizado por la Unidad de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, relacionados con los asientos catastrales: L-689574-1987; publicitado por la finca 38969-000, **L-812278-2002**; **publicitado por la finca 109172**, L-812279-2002; publicitado por la finca 109179, L-963296-1991; publicitado por la finca 51244, L-581531-1985, L-950610-2004, L-963258-1991, L-1168658-2007, L-1459759-2010 y L-6697-1969, y que en la materialidad los predios se sobreponen, dado que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados. En consecuencia, estas inexactitudes en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, dado lo cual, lo procedente es su inmovilización tal y como sucedió en el presente caso.

Para el caso que nos ocupa, y en atención a los extremos señalados por el representante del **Banco Nacional de Costa Rica**, debemos señalar al recurrente que las presentes diligencias administrativas como las medidas tomadas por la administración registral encuentran sustento en el informe técnico **RIM-CCT-UGC-059 -2011** realizado por la Unidad de Georreferenciación Catastral del Departamento Catastral Técnico, dentro del cual se determinó de manera específica a folio 347 y 348, lo siguiente; “[...] *Razón por la cual se puede afirmar que, del montaje, se desprende que el plano catastrado **L-963296-1991**, se sobrepone con los planos catastrados L-689574-1987, L-581531-1985 y L-6697-1969, siendo además afectado o sobre puesto por los planos catastrados: **L-812278-2002**, L-1168658-2007. **Figura N° 4. Análisis de la situación del plano catastrado **L-963296-1991** respecto al traslape investigado. [...].***” Información que de igual manera se refleja dentro del estudio de montaje de los planos realizados por la misma unidad técnica que se encuentran visibles a folio 352, 354, 355 del expediente de marras, y que fue realizado tomando como base la colindancia y detalles geográficos indicados por el profesional de agrimensura.



Así las cosas, siendo que los **predios** que en la materialidad se sobreponen, en virtud de que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados, es una situación la cual evidentemente afectara sus colindancias y en consecuencia la seguridad jurídica y publicidad registral de sus asientos. En este sentido, siendo que los asientos registrales y catastrales no pueden ser anulados o cancelados en sede registral cuando existen antecedentes que afectan la seguridad jurídica y publicidad registral, en razón de lo cual la actuación del Registro Inmobiliario debe restringirse a la inmovilización de los respectivos asientos afectados, como en efecto se dispuso a la luz de lo que consagra el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por otra parte, cabe destacar por este Órgano de alzada, con vista del cuadro fáctico determinado, que ni la Autoridad Registral ni este Tribunal son competentes para declarar un mejor derecho de propiedad, ni para decretar la nulidad de los asientos registrales y catastrales. Al respecto debe recordarse que los asientos registrales y catastrales, se encuentran revestidos de la Fe Pública Registral y por ello su contenido debe ser exacto, válido y eficaz. Ante un hecho que afecte una transparente publicidad y que el Registro se vea inhibido a sanear, necesariamente debe imponer la cautelar que corresponda conforme a la inexactitud planteada.

En el caso de estudio el Registro optó por imponer la cautelar de inmovilización, porque la inexactitud encontrada afecta la individualización e identificación de las fincas dichas, con lo cual se viola a su vez el principio de especialidad. Por esa razón este hecho debe ser conocido ineludiblemente por la autoridad judicial que vendría a determinar con mayores elementos de prueba, quién ostenta la titularidad en cada una de las fincas relacionadas. Lo anterior en estricta observancia del Principio de División de Poderes implícito en el artículo 9 y 153 de Nuestra Carta Magna. En consecuencia no queda más que inmovilizar las fincas sobrepuestas.



En cuanto al desistimiento incoado por los representantes de la empresa **INVERSIONES CUATRO RUMBOS LTDA**, respecto del Recurso de Apelación en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diecinueve horas veinte minutos del once de octubre de dos mil trece (v.f 545), este Tribunal de alzada acoge lo peticionado en apego a lo señalado en los artículos 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual que remite a su vez al numeral 229.2 337 y 339 de la Ley General de la Administración Pública, y al artículo 208 del Código Procesal Civil que son de aplicación supletoria en esta materia.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Juan Carlos Corrales Salas**, en su condición de apoderado generalísimo del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Subdirector de la División Catastral del Registro Inmobiliario a las nueve horas veinte minutos del once de octubre del dos mil trece, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos. Por otra parte, se acoge el desistimiento del recurso de apelación incoado por los representantes de la empresa Inversiones Cuatro Rumbos S.A, mediante escrito del 30 de octubre de 2013, ante este Tribunal de alzada.

**CUARTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA.**

Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por **Juan Carlos Corrales Salas**, en su condición de Apoderado Generalísimo del **Banco Nacional de Costa Rica**, en contra de la resolución dictada por el Subdirector de la División Catastral del Registro Inmobiliario a las nueve horas veinte minutos del once de octubre del dos mil trece, la cual en este acto se confirma. Asimismo, se acoge el desistimiento del recurso de apelación incoado por los representantes de la empresa Inversiones Cuatro Rumbos S.A, mediante escrito del 30 de octubre de 2013, ante este Tribunal de alzada. 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*

*Pedro Daniel Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattya Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*