



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0905-TRA-RI-(DR)

APELACIÓN EN GESTIÓN ADMINISTRATIVA

BANANERA PALO VERDE S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 530-2009)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 820-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas con veinticinco minutos del dos de julio de dos mil trece.

Conoce este Tribunal de los Recursos de Apelación interpuestos por el Licenciado **José Adolfo Borge Lobo**, mayor, casado, Abogado, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número 1-0671-0677, en su condición de Apoderado Especial Administrativo de la empresa **BANANERA PALO VERDE S.A.**, de esta plaza, en contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las nueve horas con veintinueve minutos del tres de noviembre de dos mil diez; y por el Doctor **Ricardo Zeledón Zeledón**, mayor, casado, Abogado, vecino de Lomas de Ayarco Norte, Curridabat, titular de la cédula identidad número 1-0423-0149, en su condición de Apoderado Especial de las empresas **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.** y **JISOMAR S.A.**, de esta plaza, en contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del veinte de octubre de dos mil diez, la cual fue ampliada mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del tres de noviembre de dos mil diez.



RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble el 19 de agosto de 2009, el señor **Derk Johannes Van Dijk**, mayor, de nacionalidad holandesa, divorciado una vez, Empresario, vecino de Escazú, portador de la cédula de residencia No. 152800022014, en su condición de Presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **DILUCLA S.A.**, de esta plaza, planteó las presentes diligencias de gestión administrativa solicitando se realicen las investigaciones respectivas, con el fin de constatar, si los planos números L-88716-1992, L-835931-2003 y L-431180-1997 se encuentran o no dentro del área de la finca perteneciente a su representada, asimismo se declare la nulidad y se deje sin efecto todo plano, documento de cualquier tipo privado o público, que afecte directa o indirectamente, parcial o totalmente, el ejercicio de su derecho de propiedad en su condición dicha, y de ser procedente se declare la inmovilización de las fincas inscritas en el Registro Público, Partido de Limón, números 66222-001, 015444-000 y 076175-000, generadas por los planos en mención.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las doce horas con cuarenta y cuatro minutos del veintiuno de agosto de dos mil nueve, en resguardo de la seguridad jurídica que debe dimanar de la publicidad de los asientos registrales y únicamente para efectos de publicidad de terceros, se procedió a ordenar la consignación de una nota de advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Limón matrículas 22912, 15444, 66222 y 76175; mientras se realizan las investigaciones que este caso amerita, asimismo ordenó enviar un oficio a la División Catastral solicitando el estudio respectivo a fin de verificar el posible traslape investigado y finalmente archivar temporalmente las presentes diligencias en espera del dictamen solicitado a la División Catastral.

TERCERO. Que mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del veinte de



octubre de dos mil diez, se estableció lo siguiente: “(...) **SE RESUELVE: I.- INMOVILIZAR** las fincas del Partido de Limón matrículas **VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS DOCE (22912)**, **QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO (15444)**, **SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS (66222)** y **SETENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CINCO (76175)** de conformidad con lo que al efecto indica el artículo 88 del Reglamento del Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), inmovilización que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de las inexactitudes registrales que dieron origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que los propietarios y partes interesadas de dichos inmuebles, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se subsane la situación que originó la apertura de estas diligencias. Tal documento deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que corresponda, para sí proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de la referida nota de advertencia e inmovilización. (...).”

CUARTO. Que mediante escritos presentados ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 29 de octubre de 2010 y el 1° de noviembre de 2010, el Doctor **Ricardo Zeledón Zeledón**, de calidades antes citadas, en su carácter de Apoderado Especial de las empresas **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.** y **JISOMAR S.A.**, de esta plaza, solicitó notificar la resolución antes indicada a su representada la empresa **JISOMAR S.A.** y asimismo a las señoras **Piedades Vargas Delgado** y **Alicia Guillén González**, señalando los medios para tales efectos.

QUINTO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 1° de noviembre de 2010, el señor **Jorge Acón Sánchez**, mayor, casado una vez, Empresario, titular de la cédula de identidad No. 7-0054-0131, vecino de Limón, contiguo al Hotel Acón, en su carácter de Secretario con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **BANANERA PALO VERDE S.A.**, de esta plaza, apersonó ante la Dirección del



Registro Inmobiliario a su representada como tercera legitimada, en virtud de que es propietaria fideicomitente de la finca del Partido de Limón Matrícula de Folio Real No. 15444-000, señalando que se encuentra legitimada para apersonarse a las presentes diligencias a hacer valer sus derechos, solicitando además la revocatoria de la resolución de las 10:54 del 20 de octubre de 2010, alegando que no existe fundamento real, catastral, registral, jurídico ni legal para determinar la inmovilización de las fincas y, por el contrario, debe declararse la nulidad del plano catastrado L-6246-73 correspondiente a la ficticia finca de Dilucla S.A., y solicita se ordene anotar advertencia administrativa, lo mismo que respecto de la finca 7-22912-000.

SEXTO. Que mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del tres de noviembre de dos mil diez, y debido a que en la resolución de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010, se omitió indicar en la parte dispositiva de la misma, que además de la inmovilización de las fincas del Partido de Limón matrículas 22912, 15444, 66222 y 76175, también se ordenó la inmovilización de los planos que dichas fincas publicitan, por lo que se estableció lo siguiente: *“(...) Ampliar el punto I del “por tanto” de la resolución de cita para que después de su último párrafo se lea “Asimismo, en concordancia con el Principio de Especialidad y el artículo 18 de la Ley de Catastro, se ORDENA la inmovilización de los asientos catastrales L-835931-2003, L-431180-1997, L-88716-1992 y L-6246-1973 (...)”.*

SÉTIMO. Que mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las nueve horas con veintinueve minutos del tres de noviembre de dos mil diez, se tuvieron por recibidos y agregados al expediente los escritos indicados en los resultandos CUARTO y QUINTO anteriores; señalándose además en cuanto a la revocatoria de la resolución de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010 solicitada por la empresa **Banamera Palo Verde S.A.**, que la misma no se admite debido a que ese Registro y por ende sus resoluciones finales, carecen de tal recurso.



OCTAVO. Que mediante escrito presentado el 9 de noviembre de 2010 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por el Licenciado **José Adolfo Borge Lobo**, en representación de la empresa **Bananera Palo Verde S.A.**, se interpuso **recurso de apelación** en contra de la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral a las nueve horas con veintinueve minutos del tres de noviembre de dos mil diez, antes citada, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.

NOVENO. Que mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con nueve minutos del once de noviembre de dos mil diez, resolvió admitir el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **José Adolfo Borge Lobo**, en representación de la empresa **Bananera Palo Verde S.A.**, para ante este Tribunal.

DÉCIMO. Que mediante escritos presentados en fechas 29 de octubre de 2010 y 1° de noviembre de 2010, ante este Tribunal, suscritos por el Doctor **Ricardo Zeledón Zeledón**, de calidades antes citadas, en su carácter de Apoderado Especial de las empresas **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.** y **JISOMAR S.A.**, respectivamente, se interpusieron los **recursos de apelación** en contra de la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del veinte de octubre de dos mil diez, citada supra, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.

ONCEAVO. Que mediante resolución dictada por este Tribunal, a las diez horas del veinticinco de enero de dos mil once, se previno a la **Dirección del Registro Inmobiliario**, proceder a dar el trámite correspondiente a los recursos de apelación interpuestos por el Licenciado **Ricardo Zeledón Zeledón**, en su condición de Apoderado Especial de la empresa **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.**, y en su condición de Apoderado Especial de la empresa **JISOMAR S.A.**, en contra de la resolución **de las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del veinte de octubre de dos mil diez**, dictada por el Departamento de Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario (ver folios 192 a 198), ampliada mediante



resolución dictada por ese mismo ente **a las ocho horas del tres de noviembre de dos mil diez** (ver folio 227), recursos que constan a folios 260 al 271, y 275 al 291, respectivamente, del presente expediente. Lo anterior en razón de que a dichos recursos no se les dio el trámite correspondiente, en virtud de haber sido presentados ambos ante este Tribunal en fechas 29 de octubre del 2010 y 1° de noviembre del 2010, respectivamente.

DOCEAVO. Que mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con dos minutos del ocho de marzo de dos mil once, se resolvió no admitir los recursos de apelación suscritos por **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.** y **JISOMAR S.A.**, por haber sido presentados extemporáneamente de conformidad con la normativa que regula el plazo para interponer recursos que conocerá el Tribunal Registral Administrativo, como Órgano Superior Jerárquico del citado Registro, advirtiendo que los mismos pueden ser presentados como “apelación por inadmisión” ante el referido Tribunal para el trámite correspondiente; además de ordenar remitir el presente expediente a este Tribunal para que continúe conociendo el recurso de apelación interpuesto por la empresa **BANANERA PALO VERDE S.A.**

TRECEAVO. Que mediante resolución dictada por este Tribunal, a las diez horas con quince minutos del veinticinco de junio de dos mil doce, se previno a la **Dirección del Registro Inmobiliario**, proceder a admitir los recursos de apelación interpuestos por el Licenciado **Ricardo Zeledón Zeledón**, en su condición de Apoderado Especial de las empresas **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.**, y **JISOMAR S.A.**, en contra de la resolución **de las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del veinte de octubre de dos mil diez**, dictada por el Departamento de Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario (ver folios 192 a 198), ampliada mediante resolución dictada por ese mismo ente **a las ocho horas del tres de noviembre de dos mil diez** (ver folio 227), recursos que constan a folios 260 al 271, y 275 al 291, respectivamente, del presente expediente; recursos que fueron declarados extemporáneos por el Registro Inmobiliario mediante resolución de las 14 horas con 02



minutos del 8 de marzo de 2011. Lo anterior en razón de que dichos recursos se presentaron en tiempo y forma ante este Tribunal en fechas 29 de octubre del 2010 y 1° de noviembre del 2010, respectivamente; y no por el hecho de haber sido la presentación ante este Tribunal significa que se encuentren extemporáneos, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 68, 73.1 y 292.1 de la Ley General de la Administración Pública, y lo establecido en relación a este tema por nuestra Sala Constitucional mediante el Voto No. 0274-95, de las diez horas con cuarenta y ocho minutos del 13 de enero de 1995.

CATORCEAVO. Que mediante resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con dos minutos del veintitrés de julio de dos mil doce, se resolvió admitir los recursos de apelación interpuestos por el Doctor Ricardo Zeledón Zeledón en su condición de Apoderado Especial de las empresas FORESTALES COSTARICENSES S.A. y JISOMAR S.A., en contra de la resolución de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010, ampliada por la resolución de las 08:00 horas del 03 de noviembre de 2010, ante el Tribunal Registral Administrativo y consecuentemente en razón de que el expediente original se encuentra en este Tribunal, se remitió la citada resolución para el conocimiento del relacionado recurso por parte de este Tribunal.

QUINCEAVO. 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 invalidez o la nulidad 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 Jueza Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LA CORRECCIÓN DE DEFECTOS PROCESALES EN EL



PRESENTE EXPEDIENTE.

Teniendo en el presente expediente, que la representación de la empresa apelante **Banamera Palo Verde S.A.**, interpuso en contra de la resolución final del presente asunto, sea la resolución de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010, recurso de revocatoria, quedando claro que dicha resolución de conformidad con la normativa citada por el Registro en la resolución de las 09:29 horas del 03 de noviembre de 2010, no tiene recurso de revocatoria, y que a su vez interpuso en contra de ésta última recurso de apelación, el cual fue admitido por el Órgano Registral, mediante resolución de las 14:09 horas del 11 de noviembre de 2010; se ve obligado este Órgano de alzada a subsanar los procedimientos, teniendo en el presente caso, y de conformidad con lo establecido por la Ley General de la Administración Pública en su artículo 348, como interpuesto el recurso de apelación por parte de la representación de la empresa **Banamera Palo Verde S.A.**, contra la resolución final que nos ocupa, sea la de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010. Al respecto, el artículo citado establece el informalismo en la presentación de los recursos ordinarios al señalar:

“Artículo 348.- Los recursos no requieren una redacción ni una pretensión especiales y bastará para su correcta formulación que de sus texto se infiera claramente la petición de revisión.”

Sobre el punto de las formalidades, es pertinente establecer que la Administración Registral está sujeta a una serie de principios generales, entre otros, la celeridad, la economía procesal, la oficiosidad, la inmediación de la prueba, el informalismo de especial consideración en esta resolución, que vienen a constituir puntos de apoyo para todo el sistema del ordenamiento jurídico, que no solo benefician al proceso mismo acercándolo a encontrar la verdad real del mismo, sino también, al administrado que espera que su pedido no se prolongue con la utilización de formalismos que vienen a contrastar con la celeridad de los procesos. La Administración registral y en general la Administración Pública, siguiendo esos principios



contribuyen al fortalecimiento del servicio público, ya que garantizan la realización del fin público a que se dirige dentro del respeto debido a los derechos e intereses del particular.

Es por ello, y es criterio de este Tribunal, tomando como referencia lo establecido por el artículo 348 de la Ley General de la Administración Pública de cita, que en el caso concreto, siguiendo esos conceptos y teniendo por solicitada, por parte de la representación de la empresa apelante **Bananera Palo Verde S.A.**, la revisión de la resolución final que nos ocupa, sea la resolución de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010, el Registro debió de dar curso al recurso interpuesto como una apelación y resolverlo como tal, respetando el debido proceso y confiriendo las audiencias respectivas.

El artículo 155 del Código Procesal Civil, indica expresamente que “(...) *Las sentencias deberán resolver todos y cada uno de los puntos que hayan sido objeto del debate, con la debida separación del pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos, cuando hubiere varios. (...)*”. Agregando además en el inciso 3) que “(...) *También en párrafos separados y debidamente numerados que comenzarán con la palabra “considerando” se hará: a) Un análisis de los defectos u omisiones procesales que merezcan corrección, con expresión de la doctrina y los fundamentos legales correspondientes. (...)*”

Asimismo el numeral 197 de ese mismo cuerpo normativo y que se refiere a las nulidades absolutas, indica expresamente que “(...) *la nulidad sólo se decretará cuando sea absolutamente indispensable su pronunciamiento para evitar indefensión o para orientar el curso normal del procedimiento. (...)*”

En ese orden de ideas, debe destacar el Tribunal que es un deber constitucional de la Administración velar por el buen funcionamiento de los servicios públicos y de las dependencias administrativas en aras de satisfacer un principio esencial de gestión como lo es la eficiencia. En ese sentido, ha indicado la Sala Constitucional que “*los elementos constitutivos de carácter sustancial: objetivos (motivo, contenido y fin) o subjetivos (competencia., legitimación e investidura) y formales (procedimiento y motivación) tienen por*



objeto racionalizar la función y conducta de la Administración y sobre todo dotarla de logicidad o razonabilidad, ello con el fin de “ponderar su actuación y que su impacto sea mínimo” por ende “la conducta de la Administración debe ser suficientemente coherente y razonablemente sustentada en el bloque de legalidad de modo que se baste y explique a si misma”. (Sentencia No. 14421 de las once horas del 17 de diciembre del 2004, de la Sala Constitucional)

Así las cosas, este Tribunal considera que, los defectos procesales cometidos en el presente expediente por el Órgano a quo y asimismo por la empresa recurrente **Bananera Palo Verde S.A.**, al solicitar la revocatoria de una resolución y no su apelación, no son suficientes como para generar la nulidad absoluta de todo lo hasta ahora actuado; en razón además de que a la empresa recurrente antes citada, se le ha admitido de una u otra manera la apelación interpuesta contra la resolución final que nos ocupa, por lo que procede este Tribunal a subsanar los procedimientos en el presente expediente, de conformidad con los principios de logicidad y razonabilidad acorde con sus atribuciones legales, de conformidad con lo establecido en los artículos 22 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, para entrar de seguido a conocer el fondo del asunto, referente a los recursos de apelación interpuestos por los aquí recurrentes.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Catastral, en la resolución recurrida.

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

CUARTO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES. En la resolución apelada por el Doctor Ricardo Zeledón Zeledón, en su



condición de Apoderado Especial de las empresas **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.** y **JISOMAR S.A.**, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral tuvo por demostrado en estas diligencias, la existencia de una inexactitud en la publicidad registral, obligando tal situación a consignar la inmovilización sobre las fincas del Partido de Limón Matrículas Nos. 22912, 15444, 66222 y 76175, así como la inmovilización de los asientos catastrales L-835931-2003, L-431180-1997, L-88716-1992 y L-6246-1973, según lo estableciera la resolución que amplió la aquí apelada (ver folio 227), de conformidad con lo establecido por el artículo 88 del Reglamento del Registro Público (hoy Registro Inmobiliario) y lo estipulado por el principio de especialidad y el artículo 18 de la Ley de Catastro. Indica que en el asunto que se resuelve, se cumplen los presupuestos necesarios para que la inmovilización de las fincas citadas sea factible legalmente, ya que se ha detectado una situación que causa un grave perjuicio en la publicidad registral y la seguridad jurídica que debe desprenderse de los asientos registrales y la corrección no puede efectuarse porque fue originada mediante la información a la que tuvo acceso este Registro a través de los documentos notariales y catastrales, debiendo mantenerse dicha nota de advertencia e inmovilización hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de las inexactitudes registrales que dieron origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que los propietarios y partes interesadas de dichos inmuebles, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se subsane la situación que originó la apertura de estas diligencias, 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 la referida nota de advertencia e inmovilización. Conforme a lo anterior, el Órgano a quo indicó en la resolución recurrida que:

“(...) En relación a la medida cautelar administrativa o nota marginal de advertencia, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante el Voto No. 2260-93, de las 15:21 del 28 de mayo de 1993, expuso:



“(...) I.- El artículo 41 de la Ley de Jurisdicción Constitucional suspende de pleno derecho el acto impugnado, lo cual, en este caso, implica la suspensión de lo ordenado por resolución del Director del Registro Público, de las... en la cual se dispuso la consignación de nota marginal de advertencia...

II.- Como esas notas marginales de advertencia previenen a terceros sobre las eventuales nulidades del asiento respectivo, la Sala estima que al eliminarlas se puede ocasionar perjuicios ciertos e inminentes tanto a los intereses públicos – concretamente, por incidir en la vigencia de los principios de publicidad y seguridad registrales –, como a los terceros, mayores que los que mantenerle causa al recurrente, conforme lo solicita el Director de Registro procede mantener la ejecución del acto impugnado. (...)”

Valga decir que las notas de advertencia administrativa y de inmovilización registral, hoy se encuentran plenamente establecidas en los artículos 97 y 88 respectivamente del Reglamento actual de este Registro, Decreto Ejecutivo 26771-J del 18 de Febrero de 1998, publicado en la Gaceta N° 54 del 18 de Marzo de 1998. (...)”

Vale resaltar que dicha resolución fue ampliada, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del tres de noviembre de dos mil diez, debido a que en la resolución de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010, se omitió indicar en la parte dispositiva de la misma, que además de la inmovilización de las fincas del Partido de Limón matrículas 22912, 15444, 66222 y 76175, también se debía inmovilizar los planos que dichas fincas publicitan, por lo que se estableció lo siguiente:

“(...) Ampliar el punto I del “por tanto” de la resolución de cita para que después de su último párrafo se lea “Asimismo, en concordancia con el Principio de Especialidad y el artículo 18 de la Ley de Catastro, se ORDENA la inmovilización de los asientos catastrales L-835931-2003, L-431180-1997, L-88716-1992 y L-6246-1973 (...)”.



Por otra parte, en la resolución apelada por el Licenciado **José Adolfo Borge Lobo**, en su carácter de Apoderado Especial de la empresa **Bananera Palo Verde S.A.**, se resolvió en lo que interesa que el Registro Inmobiliario, únicamente publicita a nombre de quien se inscribe un fideicomiso y no quién mantiene el derecho de propiedad del inmueble, por lo que la notificación de audiencia se dirige únicamente a quien aparece como propietario del bien en calidad fiduciaria, sin perjuicio de que éste pueda apersonar también a quien mantiene la propiedad de la finca, situación que en este caso no se presentó, pues ni siquiera el fiduciario se apersonó en defensa de los intereses de la finca bajo su administración. Asimismo, en dicha resolución el Registro se refirió a la revocatoria interpuesta por el señor **Jorge Acón Sánchez**, en su condición de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa **Bananera Palo Verde S.A.**, contra la resolución final que nos ocupa, de las 10:54 horas del 20 de octubre de 2010, indicando que el mismo no se admite, debido a que este Registro carece de tal recurso, pues las normas que rigen las actuaciones de esta sede en la gestión administrativa, artículos 37 al 40 y 92 al 99 del Reglamento del Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), Decreto Ejecutivo No. 26771-J de 18 de febrero de 1998 y sus reformas y el artículo 18 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (hoy Registro Inmobiliario) No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, en concordancia con el transitorio único del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J de fecha 13 de octubre de 2009, no lo contemplan.

Por su parte, las empresas apelantes que representa el Doctor **Ricardo Zeledón Zeledón** alegaron que: **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.**: 1.- La resolución incurre en el vicio de falta de fundamentación y a la vez viola los derechos del debido proceso y particularmente el derecho de defensa. 2.- La resolución no tomó en cuenta la defensa de la inexistencia real del plano L-6246-1973 de la empresa Dilucla S.A. 3.- Dilucla S.A. tramita ante el Juzgado Agrario de Guápiles proceso ordinario bajo el expediente No. 09-000263-930-CI abusando del derecho frente a poseedores de títulos debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, por más de 50 años y que tanto ellos como sus transmitentes siempre



han ejercido actos posesorios en forma quieta, publica pacífica, sin interrupción, a título de únicos y exclusivos dueños, realizando actividades agrarias en diferentes épocas y diferentes tipos de cultivo. 4.- No tomó en cuenta la prueba ofrecida por la empresa Forestales Costarricenses S.A., ni justificó el motivo para tal infracción al principio de defensa y del debido proceso. 5.- Adjunta prueba adicional del origen remoto de la propiedad de la empresa Forestales Costarricenses S.A. y; **JISOMAR S.A.**: Alega los mismos puntos 1 y 2 antes citados y agrega que: 1.- La resolución recurrida debe tomar en cuenta la contrademanda de abuso del derecho de Dilucla S.A., en el Proceso Ordinario de Reivindicación, tramitado bajo el expediente No. 09-000263-930-CI, ante el Juzgado Agrario de Guápiles, e igualmente que la finca de la denunciante se encuentra anotada al margen del Registro Público con la anotación de la contrademanda, a diferencia de lo que indica la resolución recurrida. 2.- La resolución recurrida debe tomar en cuenta la larga historia registral y la propiedad real ejercida por la empresa Jisomar S.A. en el terreno y no meramente unos planos que si existen se encuentran ubicados a muchos kilómetros de distancia del lugar donde pretenden arbitrariamente ubicarse en terrenos con viejos propietarios, algunos provenientes de fincas del ITCO creadas mucho antes que la finca de Dilucla S.A. 3.- Se ofrece contraprueba para ser evacuada en segunda instancia o bien si se anulara la resolución recurrida se obligue al Registro Inmobiliario a recibirla.

Por otra parte, la representación de la empresa **Bananera Palo Verde S.A.** alega en su apelación contra la resolución de las 09:29 horas del 03 de noviembre de 2010, que implícitamente se rechaza el apersonamiento de su representada en calidad de tercero legitimado, ya que el rechazo no se motiva en la resolución recurrida, únicamente se hace alusión al tema de la publicidad registral en relación con bienes en propiedad fiduciaria, sin embargo, no existe claridad sobre lo que se resuelve acerca de su solicitud y más bien se colige su rechazo; agrega además que su poderdante es fideicomitente de la Finca inscrita a nombre del Banco Crédito Agrícola de Cartago, y por los efectos que cualquier resolución que recayera en el expediente pudiera tener en el ámbito patrimonial de su representada, la que a su criterio



se encuentra legitimada para apersonarse a las presentes diligencias a hacer valer sus derechos; señalando además que no es cierto que la resolución carezca del recurso de revocatoria, debiendo privar el principio de libertad de formas y si se recurrió, se hizo dentro del ámbito establecido, incurriendo dicha resolución en un grave error al decir que las resoluciones del Registro Inmobiliario carecen de tal recurso de revocatoria, toda vez que el propio artículo 26 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual expresamente dispone que el plazo para interponer el recurso de revocatoria es de tres días y, evidentemente, se está refiriendo al recurso de revocatoria que podrá interponerse contra la resoluciones del inferior, puesto que las del Tribunal si carecen de todo recurso ulterior según lo preceptúa el artículo 25 de la citada ley, siendo que aún cuando se coligiera que la intención era la de interponer un recurso de revocatoria, legalmente éste debía ser admitido y no rechazado como lo hizo la resolución recurrida, por lo que solicita se acoja el recurso de apelación y se tenga a **Bananera Palo Verde S.A.**, como tercera legitimada en el presente proceso y a la vez se admita el recurso de apelación interpuesto contra la resolución de las 10:54 horas del 20 de octubre del 2010, contra la cual alegó además de su legitimación que el origen de la finca de su propiedad, del Partido de Limón No. 15444-000 es anterior al Plano No. L-6246-1973, referido por la promovente de estas diligencias, toda vez que se inscribió desde el año 1972 y asimismo anterior a la absolutamente nula inscripción de la finca que dice es de su propiedad ya que nunca ha existido como tal materialmente y si lo fuera formalmente, esto es, catastralmente, está ubicada lejos de la finca de su mandante, como lo confirma la razón que se indica en el plano respectivo en punto a la ubicación en las hojas cartográficas. Agrega que la finca de la promovente, en todo caso, no ha existido más que en el papel, como bien lo ha de saber su representante, que dizque compró un inmueble que no existía materialmente, y en realidad lo que adquirió –con plena conciencia de ello– fue unas citas de inscripción de una finca ficticia y un litigio ya proyectado y preparado con anticipación, al punto que su demanda agraria, cuya referencia también consta en el expediente, tiene fecha anterior a la fecha en que la empresa Dilucla S.A. compró el supuesto inmueble y asimismo el litigio a sabiendas del valor de las tierras legítimamente propiedad de su representada y de los



demás sujetos temerariamente demandados. Concluye que el título de dominio de su representada y por derivación el correspondiente plano catastrado, como claramente lo demuestran las pruebas que constan en autos, son anteriores a la espuria inscripción de la finca de la reconvenida, la cual no ha existido nunca más que en el papel Señala que la finca (incluido su plano) fueron mal ubicados y no existen en la realidad. Agrega que convenientemente la promovente omite decir que la señora María Cecilia Monge Ramírez, quien inscribió ilegalmente la finca de la reconvenida mediante información posesoria, fue obligada a “devolverla” a uno de sus colindantes, mediante traspaso forzoso que ejecutó la Actuaría y Juez Suplente del Juzgado Tercero Civil de San José, en virtud de sentencia firme que acogió la demanda ordinaria de Hacienda La Suerte S.A. contra Monge Ramírez y que la obligó a devolver el inmueble a Hacienda La Suerte S.A., la que era propietaria de una finca con la cual aparentemente colindaba por el sur, que indebidamente se inscribió por información posesoria, demostrando ese dato que desde el principio tanto el plano como la inscripción eran defectuosos y nulos. Agregando finalmente que, según consta en el plano catastrado L-6246-73, la ubicación aproximada se fija en la hoja RIO SUCIO, localizada en los planos de la Cía. Bananera Ltda. entre Sarapiquí y Río Cahuita, lo que evidencia que la finca de la promovente, de existir, estará situada a muchos kilómetros de la ubicación de la finca 7-15444-000, por lo que habida cuenta de todo lo señalado anteriormente, la insustancial gestión de Dilucla S.A. obliga a revocar la resolución recurrida, toda vez que no existe fundamento real, catastral, registral, jurídico ni legal para determinar la inmovilización de las fincas y, por el contrario, debería declararse la nulidad del plano catastrado L-6246-73 correspondiente a la ficticia finca de la empresa Dilucla S.A., en relación con el cual solicita se ordene anotar advertencia administrativa, lo mismo que respecto de la finca 7-22912-000.

QUINTO. SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.

A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se



establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral.

No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que:

“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”

Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada ante el Registro el 22 de mayo de 2008, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que un **tercero**, es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** disponiendo que lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de



inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral.

En este sentido, los artículos del 84 al 86 del anterior Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), y en el actual Reglamento del Registro Inmobiliario (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), vigente desde el mes de octubre de 2009, en su Título III, artículos 15 y 18, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud –entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales–, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad a pesar de que no resulte de aplicación para este caso en concreto de que según se dijo en el considerando supra, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una **GESTION ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento vigente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**. (el destacado es propio)

Esta medida cautelar administrativa, se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** del bien involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada.

Dicha inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una *gestión administrativa* no está concebida como una jurisdicción en donde se



puedan *declarar derechos o mejores derechos*.

Es por ello que la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados.

En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

SÉTIMO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Para la resolución del presente caso es importante entrar a considerar el informe emitido por la División Catastral visible a folio 139 y 140 así como su ampliación que consta en folio 143 del tomo II del expediente, al ser la prueba técnica que aclara la situación que originó la apertura de la presente gestión administrativa; toda vez, conforme lo indicó el Órgano ad quo:

“(...) El plano catastrado constituye el instrumento al cual el ordenamiento jurídico le ha otorgado la finalidad de representar la realidad física de un inmueble, para ser llevada hasta la realidad jurídica de la publicidad registral, por medio de la Fe Pública que al mismo otorga el profesional en topografía como fedatario de esa realidad física (...) De tal manera que el plano catastrado, es el producto de todo un proceso elaborado por profesionales en agrimensura y verificado técnicamente por la División Catastral del Registro Inmobiliario, como garantía de sus contenido; tanto así que se constituye en un requisito sine qua non para obtener el título inscribible. (...)”

Con dicho informe y los antecedentes registrales, el elenco de hechos probados del a quo, ratificados por este Tribunal en su totalidad, tienen la secuencia histórica y lógica que permiten determinar, que existe una grave anomalía que relaciona los planos L-6246-1973 (finca 22912),



L-835931-2003 (finca 15444), L-431180-1997 (finca 76175 y L-88716-1992 (finca 66222), debido a que el terreno descrito en el segundo y tercer plano de cita, se sobreponen parcialmente al terreno representado con el plano L-6246-1973, es decir existe un traslape y por otro lado el terreno puntualizado en el cuarto plano de cita, se sobrepone en forma total al terreno descrito en el plano L-6246-1973 (v. fs. 37, 40 y 144).

Por ende, y tal y como lo estableció el Órgano a quo, en el caso que nos ocupa: “(...) *se comprueba la existencia de un traslape entre los planos L-835931-2003, L-431180-1997, y L-6246-1973 y una sobreposición entre los planos L-88716-1992 y L-6246-1973 afectando la publicidad registral de las fincas del Partido de Limón matrículas 22912, 15444, 66222 y 76175. (...)*”, lo que evidencia la existencia de una inexactitud con lo cual la publicidad registral se convierte en incierta, alterando la esencia misma del quehacer registral; por ende no cabe duda que esto conlleva a su vez a la transgresión de otros principios vitales como la “*seguridad jurídica*” y la “*fe pública*” que deben emanar del Registro, como órgano estatal competente que se encarga de publicitar la realidad registral de los inmuebles, apegado a los estrictos marcos de legalidad que lo rige.

Tal y como se señala en la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario en el proceso de inscripción, parte de la fe pública que tienen los notarios y topógrafos en los documentos que buscan publicitar y en su función calificadora se encuentra inhibido de externar criterio sobre la validez o no del título cuya valoración es resorte exclusiva del Poder Judicial tal y como lo estipula la Constitución Política

Bajo este contexto, se hace necesario establecer una medida cautelar, que en principio detenga cualquier otra trasgresión y a su vez permita corregir con la intervención de las partes involucradas, las inexactitudes determinadas y con ello restaurar conforme a derecho, los asientos registrales y por ende los principios quebrantados.

Como consecuencia de lo indicado este Tribunal se ve obligado a confirmar la medida cautelar de inmovilización consignada por el Registro sobre las fincas del Partido Limón matrículas



Nos. 22912, 15444, 66222 y 76175, de conformidad con lo establecido por el artículo 88 del Reglamento del Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), así como la inmovilización de los asientos catastrales L-835931-2003, L-431180-1997, L-88716-1992 y L-6246-1973, de conformidad con lo establecido por el Principio de Especialidad y el artículo 18 de la Ley de Catastro, cumpliéndose los presupuestos necesarios para que la inmovilización tanto de las fincas como de los planos que nos ocupan sea factible legalmente, ya que se ha detectado una situación que causa un grave perjuicio en la publicidad registral y la seguridad jurídica que debe desprenderse de los asientos registrales y la corrección no puede efectuarse porque fue originada mediante la información a la que tuvo acceso el Registro a través de los documentos notariales y catastrales.

Por lo anteriormente expuesto, este Órgano de Alzada, avala lo resuelto por el Órgano a quo al establecer ajustado a derecho que:

“(...) dicha nota de advertencia e inmovilización debe mantenerse hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de las inexactitudes registrales y catastrales que dieron origen a estas diligencias y se ordene el levantamiento de la referida inmovilización o que los propietarios y partes interesadas de dichos inmuebles, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante el Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante la cual se subsane la situación que originó la apertura de estas diligencias, debiendo este documento 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 la referida nota de advertencia e inmovilización. (...)”

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, los alegatos y agravios externados por el **Dr. Ricardo Zeledón Zeledón**, en representación de las empresas apelantes, no resultan procedentes, ya que este Tribunal ha determinado con base en un criterio técnico emitido por la División Catastral del Registro, según fue expuesto supra, que la inmovilización decretada por



el Órgano a quo, como medida cautelar, es lo que corresponde a efecto de evitar una incorrecta publicidad registral de la situación acaecida con las fincas y planos que nos ocupan, en aras de garantizar la seguridad jurídica frente a terceros; toda vez que el procedimiento ha seguido cada una de las etapas que señala la ley para esos efectos, subsanando las omisiones y comunicando los actos a las partes según corresponde, por ende, en ningún momento se ha incurrido en violación al debido proceso como lo alega el apelante, ya que la resolución aquí recurrida se encuentra ajustada a derecho y debidamente fundamentada técnicamente según se dijo. Por otra parte, los agravios referentes a la inexistencia real del plano L-6246-1973 de la empresa Dilucla S.A., el abuso del derecho de parte de ésta en el Proceso Judicial ante el Juzgado Agrario de Guápiles, así como la prueba aportada a efectos de demostrar un mejor derecho sobre los inmuebles de mérito, son aspectos extraregistrales que deben ser dilucidados en la sede jurisdiccional, por ser materia de competencia de esa sede y no administrativa, de conformidad con el principio de la tutela jurisdiccional de los asientos registrales, de conformidad con lo establecido en los artículos 456, 472, 473 y 474 del Código Civil, en cuanto a la invalidez de una inscripción, la cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente y la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito, siendo que el conocimiento de las anteriores pretensiones, es improcedente en sede administrativa registral, pues tal y como se extrae del Informe Técnico las propiedades del Partido Limón matrículas Nos. 22912, 15444, 66222 y 76175, bajo los planos catastrados Nos. L-6246-1973, L-835931-2003, L-88716-1992 y L-431180-1997, se encuentran traslapados, según fue expuesto, lo que involucra la necesidad de dilucidar los derechos subjetivos inmersos en ellos, no siendo como se indicó la vía administrativa la competente para resolver dicha controversia, teniendo esta sede la facultad para establecer únicamente las medidas cautelares como las acordadas en la resolución recurrida.

En cuanto a los agravios expresados por la representación de la empresa apelante **Bananera Palo Verde S.A.**, que argumenta que su poderdante es fideicomitente de la Finca inscrita a nombre del Banco Crédito Agrícola de Cartago, y que por los efectos patrimoniales que pudiera



tener cualquier resolución que recayera en el expediente se violentó el debido proceso en cuanto a su derecho de defensa. Se debe indicar, que este Órgano de alzada hace suyo el criterio del **a quo** en relación a que el Registro Inmobiliario “(...) *únicamente publicita a nombre de quien se inscribe un fideicomiso y no quien mantiene el derecho de propiedad del inmueble. Por lo anterior la notificación de audiencia se dirige únicamente a quien aparece como propietario del bien en calidad fiduciaria, sin perjuicio de que éste pueda apersonar también a quien mantiene la propiedad de la finca, situación que en este caso no se presentó, pues ni siquiera el Fiduciario se apersonó en defensa de los intereses de la finca bajo su administración. (...)*”, además de que en el presente expediente ya se encuentra apersonada su representada y asimismo se le tuvo por admitido el recurso de apelación interpuesto según se explicó supra; por lo que así las cosas, sus agravios en cuanto a que su representada no se le dio audiencia, ni fue notificada del proceso que nos ocupa, encontrándose legitimada como propietaria fideicomitente de la Finca del Partido de Limón No. 15444-000, a nombre del Banco Crédito Agrícola de Cartago, no resultan procedentes por lo ya expuesto, además de que dicha institución bancaria fue debidamente notificada de la audiencia que corresponde, según consta en autos a folios 115, 116, 123 y 124 del expediente, por lo que el Órgano a quo cumplió con el debido proceso notificando y concediendo la audiencia de ley respectiva. Finalmente y en razón de manifestar su conocimiento expreso del expediente mediante los escritos presentados y apersonarse a los autos, es que este Tribunal en aras de garantizar su derecho de defensa ha conocido sobre sus alegatos y ha entrado a conocer el recurso de apelación por ésta interpuesto, tal y como lo hizo también la primera instancia, por lo que sus derechos en ningún momento han sido violentados, y es en razón del mérito del expediente y de los fundamentos de hecho y de derecho expuestos y analizados en la presente resolución, que debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto por su representada.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto, avala este Tribunal, el criterio del Registro, ya que éste en su condición de garante de la seguridad jurídica y a efecto de prevenir futuros perjuicios, ordenó la inmovilización de las fincas del Partido de Limón Matrículas Nos. 22912,



15444, 66222 y 76175, con fundamento en lo establecido por el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, No. 26771-J, que resulta de aplicación en este caso, según lo expuesto en el Considerando Quinto de la presente resolución, asimismo la inmovilización de los asientos catastrales, correspondientes a los planos números L-835931-2003, L-431180-1997, L-88716-1992 y L-6246-1973, de conformidad y en concordancia con el Principio de Especialidad y el artículo 18 de la Ley de Catastro; recalcando que dicha inmovilización se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial, o 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, y en el caso de que la subsanación de la inexactitud referida se realice a solicitud de todas las partes, previo control de legalidad por el Registrador que corresponda, dentro del marco de calificación jurídica; por lo que los alegatos presentados por el Doctor **Ricardo Zeledón Zeledón** en representación de las empresas **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.**, y **JISOMAR S.A.**, y por parte del señor **Jorge Acón Sánchez** y del Licenciado **José Adolfo Borge Lobo** en representación de la empresa **BANANERA PALO VERDE S.A.**, resultan totalmente improcedentes de conformidad con el principio de legalidad al que se encuentra sujeto el Registro Inmobiliario, resultando incompetentes, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, para declarar un mejor derecho.

Dadas estas circunstancias, lo procedente por parte de este Tribunal es confirmar la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del veinte de octubre de dos mil diez, y asimismo la ampliación a ésta mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del tres de noviembre de dos mil diez.

OCTAVO. 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, N° 8039, del 12 de



octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar los Recursos de Apelación interpuestos por el señor **Jorge Acón Sánchez** y por el Licenciado **José Adolfo Borge Lobo**, en su condición de Secretario con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma y, de Apoderado Especial Administrativo, respectivamente de la empresa **BANANERA PALO VERDE S.A.**; y por el Doctor **Ricardo Zeledón Zeledón**, en su condición de Apoderado Especial de las empresas **FORESTALES COSTARRICENSES S.A.** y **JISOMAR S.A.**, contra la resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del veinte de octubre de dos mil diez, y asimismo la ampliación a ésta mediante resolución, dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas del tres de noviembre de dos mil diez, las cuales en este acto se confirman. 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 Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81

Función calificadora

Ámbito para la calificación de los documentos

TNR 00.53.42