



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0288-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

LIDIETTE VILLALOBOS SOLÓRZANO Y OTRO, Apelantes

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 373-2016)

VOTO No 0836-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las catorce horas con cuarenta y cinco minutos del dieciocho de octubre de dos mil dieciséis.

Recurso de Apelación presentado por Lidiette Villalobos Solórzano y Juan Montero Céspedes, en su condición de presidenta y secretario respectivamente, y en calidad de apoderados generalísimos sin límite de suma, de la sociedad denominada SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., con cédula de persona jurídica número 3-101-550826, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8:00 horas, del 9 de mayo de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Se inicia Gestión Administrativa, por Lidiette Villalobos Solórzano y Juan Montero Céspedes, en su condición de presidenta y secretario respectivamente, y en calidad de apoderados generalísimos sin límite de suma, de la sociedad denominada SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., a efectos de que el Registro Inmobiliario proceda con la investigación de las fincas inscritas en la provincia de Alajuela, matrículas 403828-000 y 403829-000, que corresponden a fundos enclavados a nombre del señor Gerardo Romero Mora, situados dentro de la propiedad cuya titular es la empresa indicada. Así como de los planos de las fincas indicadas, y de la inscrita en la provincia de Alajuela; 433797-000 a nombre de la sociedad



SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A. Que la solicitud de inscripción se presentó bajo el Tomo 527, Asiento 5231, luego adicional al Tomo 541, Asiento 16587 pero la primera cita fue cancelada por aplicación del artículo 468 inciso 5 del Código Civil, y que en los planos catastrados aparece calle pública y en la escritura no se indica. Que en la escritura cada uno de los adquirentes acordaron dar el cien por ciento del frente para calle.

SEGUNDO. Mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8:00 horas, del 9 de mayo de 2016, resolvió: “...1) *DENEGAR las diligencias iniciadas por los señores Lidiette Villalobos Solórzano y Juan Montero Céspedes en su condición de Presidente y secretario de la sociedad denominada SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., al no tener como sustento la existencia de un error o nulidad contenida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. ...*”. (v.f 46 al 52)

TERCERO. Inconforme con la citada resolución, los señores Lidiette Villalobos Solórzano y Juan Montero Céspedes en autos conocidos y en su condición de presidente y secretario respectivamente de la sociedad denominada SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., interpusieron recurso de apelación ante el Órgano de Alzada, quien lo admite mediante el auto de las 8:00 horas, del 26 de mayo de 2016, y por esa razón es que entra a conocer este Tribunal. (v.f 55 al 61 y 72)

CUARTO. 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 previa a las deliberaciones de Ley.



Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, cuenta como hecho probado de relevancia para el dictado de la presente resolución, lo siguiente:

- 1) Que los testimonios de escritura presentados al Diario del Registro, con citas al tomo 527 asiento 5231 presentado al Diario del Registro el 21 de noviembre de 2003, así como el documento adicional al tomo 541, asiento 16587, presentado el 06 de octubre de 2004, correspondientes a las segregaciones y venta de lotes realizados por Inversiones Herviso S.A., se encuentren caducas conforme al inciso 5 del artículo 468 del Código Civil. (v.f 28 al 45 del expediente principal)
- 2) Que los planos catastrados A-46145-92 y A-44481-92 reflejan en su diseño gráfico el acceso a calle (v.f 20 y 24 del expediente principal).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter relevantes para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario procede a denegar las diligencias administrativas iniciadas por los señores Lidiette Villalobos Solórzano y Juan Montero Céspedes en su condición de presidente y secretario respectivamente de la sociedad SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., al determinar la inexistencia de un error o nulidad contenida en sede registral, ni enmarcarse lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, por ende, no procede la consignación de ninguna



medida precautoria. En consecuencia, se procede con el cierre y archivo de la presente gestión administrativa.

Por su parte, los representantes de la sociedad SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., en su escrito de agravios, manifiestan que el 24 de noviembre de 2003, se canceló la presentación del documento con citas del Diario, al tomo 527 asiento 5231, mediante el cual se segrega y vende los lotes relacionado, con fundamento en el artículo 468, inciso 5 del Código Civil. Que en fecha 6 de octubre de 2004 antes del año que indica el artículo 468, inciso 5 del precitado cuerpo normativo, el señor Gerardo Romero presenta el documento al que se le canceló la presentación, junto con el ingresado a la publicidad registral bajo las citas del diario, tomo 541, asiento 16587 dentro del cual solicita la inscripción de los lotes 6 y 7, como efectivamente lo hizo el Registro. Sin embargo, considera que la calificación dada al citado documento no fue la más adecuada, por lo que no debió inscribirse. Que luego de cancelados los asientos, los compradores decidieron firmar un contrato, para mantener su derecho, el cual fue firmado por el señor Romero Mora.

Agrega, el petente que, en la escritura original, sea, la 16292, otorgada por el notario público Gino Corazzari Aguilar a las 10:00 horas del 20 de mayo de 1992 y presentada al Diario del registro en el 2003 se solicitó la inscripción total de los lotes, y en este tipo de segregaciones no existe calle pública, siendo que la misma se construye hasta que se inscriban la totalidad de los lotes, por lo que, para cuando se canceló la presentación del documento, ya no era la voluntad de los compradores de acuerdo al contrato entre ellos suscrito. Que los dos lotes inscritos no cuentan con calle pública, sino que quedaron enclavados dentro de la finca 433797-00 propiedad de la sociedad SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A. Que la forma en la que se presentó originalmente el documento, lo era para una inscripción parcial no siendo esta procedente, dado que al no realizarse en su totalidad no se podría constituir calle pública, aparte de que la cancelación del documento operó por caducidad, sea, de manera total y no en forma parcial, por



lo que las correcciones debieron hacerse en su totalidad y no como se hizo ya que no era de interés para los lotes habientes.

Continúa manifestando, que existe una incongruencia en la resolución que se apela, pues se resuelve negativamente, sin haberse referido a lo solicitado sobre los planos catastrados A-46145-92 de 250 metros cuadrados y el plano A-44481-92 de 250 metros cuadrados ambos propiedad del señor Romero Mora, por lo que, de haberse realizado la investigación se hubiera determinado la inconsistencia entre los planos y la realidad de los inmuebles, razón por la que se debe anular la resolución apelada. Por lo anterior, requiere se acoja el recurso de apelación y se ordene el trámite de la solicitud en los términos expuestos en el escrito inicial. Como prueba para mejor resolver se adjunta copia del contrato.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Considera este Tribunal que, para lo que será resuelto en este asunto y dados los alegatos del recurrente, resulta de provecho abordar cada uno de los puntos de manera separada, a efectos de tener un entorno amplio y preciso, por lo que procedemos a pronunciarnos de la siguiente manera:

I.- SOBRE LA CALIFICACION DEL DOCUMENTO CON CITAS AL TOMO 527, ASIENTO 5231 y TOMO 541 ASIENTO 16587. Respecto del trámite de calificación dado a los testimonios de escritura por parte del calificador registral, tenemos los siguientes aspectos a considerar:

Obsérvese, que el testimonio de escritura con citas al tomo 527, asiento 5231 presentado al Diario del Registro el 21 de noviembre de 2003, otorgado por el notario público Gino Corazzari Aguilar, mediante escritura número 16292, donde comparece Inversiones Herviso S.A., quien es titular de la finca de la provincia de Alajuela 61123-000, acto mediante el cual del citado inmueble se segrega y venden los lotes en discusión. Dicho documento contó con los siguientes defectos:



- Descripción en el lote 19 se repite el lindero norte.
- Estado Civil de Ángel Ramirez y de Flora Patricia Flores.
- Descripción completa de los lotes
- No cierra la medida (reg.6.837.30)
- Visados municipales
- Dar fe de que la descripción de los lotes se ajusta en un todo a los planos
- Descripción completa del resto
- Deben levantarse los embargos

Para la subsanación de los mismos el Registro Inmobiliario, conforme a las disposiciones de Ley, le concede un plazo de 3 meses en caso de que el defecto sea por falta de pago de timbres o impuestos (Art 3 Ley de aranceles) y por cualquier otro defecto, procederá la caducidad conforme la aplicación del inciso 5 del artículo 468 del Código Civil. Consignado por el calificador registral para el 01 diciembre de 2003.

Por medio de escritura adicional otorgada ante la Notaria Pública Ana Cristina Mata Colombari, presentado al Diario del Registro Inmobiliario, bajo las citas tomo 541, asiento 16587 de fecha 06 de octubre de 2004, comparece el señor Gerardo Romero Mora, quien en dicho acto figura como representante de la sociedad Inversiones Herviso S.A, titular de la finca de la provincia de Alajuela 61123-000, encontrándose legitimado para realizar dicho acto, por medio del cual procede a subsanar parcialmente los defectos apuntados en el documento principal, con relación a las segregaciones de los lotes 6 y 7, y solicita se mantengan los defectos en cuanto al resto de operaciones.

Tal y como se desprende de los citados antecedentes, se logra determinar que la presentación de dicho instrumento público se hizo antes del año de caducidad que dispone el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil, por ende, procedía la subsanación parcial del documento supra así rogada



por su titular. El calificador registral procedió a verificar dichos requerimientos y consecuentemente una vez subsanados, procedió con la inscripción de los citados predios, generándose de esa manera las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 403828-000 y 403829-000 a nombre del señor Romero Mora.

Por otra parte, cabe acotar que los planos catastrados números A-46145-92 y A-44481-92 que describen las fincas, reflejan en su diseño gráfico el acceso a calle pública. Por ende, al corroborarse tal información con el asiento de inscripción de los inmuebles citados, no existe motivo alguno para considerar la existencia de una irregularidad en los asientos de registro que se encuentran en la publicidad registral. (v.f. 20 y 24 del expediente principal)

Aunado a ello, cabe recordar que el Código Notarial en los artículos 30 y 31, en concordancia con el numeral 90 de ese mismo cuerpo normativo, estipulan que el Notario es quien legitima y autentica los actos en los que interviene, revistiéndolos de fe pública, que el Estado costarricense ha depositado en ellos, que se manifiesta cuando el fedatario deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico.

Ahora bien, es en virtud de esa fe pública delegada por el Estado, que se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él. En este sentido la doctrina ha señalado: *“El fundamento radica en el deber del Estado, como resguardador de la paz social, de proteger los derechos subjetivos, evitando que surjan contiendas que requieran la intervención de los tribunales. Para llevar a cabo tal protección, el Estado necesita conocer con certeza los derechos sobre los que debe ejercerse esa tutela impidiendo que se niegue su existencia y garantizando su efectividad, necesidad que viene a llenar la fe pública notarial.”* (Salas Marrero, Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, 1971. pág. 91, 92.)



Por lo expuesto, no encuentra este Tribunal que haya existido alguna actuación irregular del registrador, a la hora de calificar el documento con citas de presentación al tomo 541, asiento 16587 presentado al Diario del Registro el 06 de octubre de 2004, en virtud que la Notaria Mata Colombari, al autorizar la escritura número 1-39, dió fe de la calidad y facultades con que realizaba dicho acto jurídico el señor Gerardo Romero Mora, subsanando a su vez los defectos contenidos en la escritura principal con citas al tomo 527, asiento 5231, otorgado por el fedatario Gino Corazzari Aguilar, y presentada al Diario del Registro el 21 de noviembre de 2003, subsanado con el documento adicional supra señalado, únicamente las segregaciones de los lotes numerados 6 y 7, y que el calificador registral en el ámbito de su competencia, solo debía verificar el cumplimiento de las formalidades intrínsecas y extrínsecas, dentro del marco de calificación, y de cumplirse con los requisitos de forma y fondo proceder con la debida inscripción, tal y como de esa manera operó dentro del presente caso.

Así las cosas, este Tribunal, no encuentra motivo alguno para considerar que dentro de la calificación dada por el operador jurídico, exista algún error u omisión dentro del cual se pueda generar o presumir algún vicio de nulidad en los asientos de inscripción de las fincas de la provincia de Alajuela, matrículas 403828- 000 y 403829-000 a nombre del señor Romero Mora, inscritas el 23 de noviembre de 2004, como de alguna inconsistencia a nivel registral que requiera la imposición de una medida cautelar administrativa. En consecuencia, se rechazan las manifestaciones dadas por el recurrente en este sentido, dado que como se ha indicado líneas arriba, la calificación registral se ajustó a derecho, a los antecedentes registrales y la dación de fe emanada por la fedataria pública autorizante del documento adicional Ana Catalina Mata Colombari.

II.- SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVAS EN RELACION CON LAS INCONSISTENCIAS DE ORIGEN EXTRARREGISTRAL. Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos originalmente al procedimiento de Gestión Administrativa, a su



competencia material en relación con las inexactitudes de origen extraregstral y a las modificaciones introducidas en razón de la entrada en vigencia del Reglamento del Registro Inmobiliario, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

En las disposiciones contenidas en el Título IV del Reglamento del Registro Público, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), relacionadas con el procedimiento de Gestión Administrativa, se regulaba únicamente los procedimientos administrativos destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro.

Al relacionar estas disposiciones con las contenidas en el Título III, resultaba claro que las anomalías referidas en el artículo 92, se circunscribían a los errores registrales de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero siempre dentro del Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (sea el Decreto Ejecutivo N°26771-J), que circunscribe esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información que consta en los asientos registrales, es decir, se limita a un plano exclusivamente jurídico formal, impidiéndole al registrador externar criterio sobre la validez o no del título inscribible, pues esta valoración le corresponde por mandato constitucional al Poder Judicial.

Sin embargo, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, surge en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009), el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” La cual, según su origen puede ser Registral o Extraregstral (Artículo 14)



Dentro de las modificaciones prácticas y jurídicas que permite este nuevo enfoque, se establece la posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia, en aquellos casos que se verifiquen inexactitudes extraregistrales, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por *información inexacta sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador*, (Artículo 16).

De tal modo, la competencia material de este procedimiento se abre cuando “...*la inexactitud es atribuible al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial...*”. El saneamiento de este tipo de inexactitud “...*deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento, conforme lo establecen los artículos 450, 474 del Código Civil y la Ley de Catastro Nacional N° 6545 y su reglamento...*” (Artículo 31 Reglamento del Registro Inmobiliario)

Esta medida cautelar administrativa se denomina NOTA DE PREVENCIÓN, sus efectos son exclusivamente de mera publicidad noticia, por lo cual no impide la inscripción de documentos posteriores y siempre sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, ni de los derechos de terceros registrales que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral. (Artículo 32 Reglamento del Registro Inmobiliario) y su objetivo fundamental es el de crear el espacio de tiempo necesario para que ingrese a la Publicidad Registral la tutela judicial. Sin embargo, a pesar de las diferencias que guarda este procedimiento con la Gestión



Administrativa, en el artículo 34 del citado Decreto Ejecutivo No. 35509-J, se dispone que en su trámite se seguirá, en lo que no se le oponga expresamente, el mismo procedimiento.

Respecto de las medidas cautelares administrativas por hechos extrarregistrales, ya este Órgano de Alzada se había pronunciado en el Voto No. 376-2006 dictado a las 10:30 horas del 27 de noviembre de 2006, afirmando: “...III. NATURALEZA Y VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LA MARGINAL DE ADVERTENCIA. (...) *Cuando existe una inexactitud en los asientos registrales como resultado de situaciones que escapan a ser verificadas por el Registrador al momento de su función calificadora, por no constar de la información registral, lo procedente sería la intervención de la tutela jurisdiccional que luego de analizar los elementos de prueba, ordene mediante un mandamiento de anotación preventiva, lo que considere pertinente. No obstante, en esta hipótesis, la acción que puede tomar el Registro ante el conocimiento de hechos extraregistrales, es coadyuvar con la función jurisdiccional a favor del usuario, consignando una medida cautelar tendiente a generar el espacio de tiempo necesario para que el interesado pueda acceder a la autoridad jurisdiccional...”*

Del fragmento transcrito se deduce entonces que la actual Nota de Previsión es una medida cautelar administrativa que promueve la salvaguarda del asiento registral con el fin de abrir el espacio de tiempo necesario que permita al interesado, afectado por alguna inconsistencia que no es susceptible de valoración en esa sede, que acuda a la sede jurisdiccional que es en definitiva la única que tiene competencia para declarar la nulidad tanto de los actos o contratos argüidos de falsos, como de los asientos registrales.

Así las cosas, debe notar el recurrente que tal como se pronuncia la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario en el aparte (I) del Considerando Segundo de la resolución venida en alzada, efectivamente la competencia material conferida a la Gestión Administrativa regulada en el Reglamento del Registro Público de febrero de 1998, se circunscribía a las inexactitudes de origen registral y de esa misma forma se establece en el actual Reglamento, por cuanto en su



artículo 21 dispone: *“Por medio de la Gestión Administrativa se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...”*

Por ello en el Voto No. 127-2004, dictado por esta Autoridad y citado por el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, se afirmó que la Gestión Administrativa es de aplicación única y exclusivamente *“...para la corrección de errores cometidos por el propio Registro (...) y no para la investigación de eventuales conductas ilegales –civiles o penales-...”*.

No obstante, la autoridad registral en su resolución se manifiesta respecto del saneamiento de las inexactitudes extrarregistrales, describiendo los supuestos en que es posible su aplicación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32 referido y finalmente determina, que en el presente caso no se ajusta a ninguno de los supuestos que permitirían la consignación de una medida cautelar administrativa, en virtud de que con base en el elenco de hechos probados y sustentados en la normativa indicada, no es posible determinar que se haya cometido un error u omisión en la calificación registral que desencadene la nulidad del asiento de inscripción del documento bajo citas de presentación al tomo 541 asiento 16587, como tampoco que exista un elemento objetivo que le permita a esta Autoridad cuestionar la veracidad del instrumento público cuyo testimonio dió origen a los asientos de inscripción de las fincas de la provincia de Alajuela números 403828 y 403829 a nombre del señor Gerardo Romero Mora, inscritas el 23 de noviembre de 2004.

III.- SOBRE LOS AGRAVIOS. Señala la parte recurrente que de conformidad con el artículo 468, inciso 5 del Código Civil, se canceló la presentación del documento con citas de presentación al Diario del Registro, tomo 527 asiento 5231, mediante la cual se segrega y vende de la finca de la provincia de Alajuela 6112-000 los lotes que se discuten. Pero en fecha 6 de octubre de 2004, sea, antes del año que indica el precitado cuerpo normativo, el señor Gerardo



Romero presenta documento (al que se le canceló la presentación), según citas al tomo 541, asiento 16587 dentro del cual solicita la inscripción de los lotes 6 y 7, como efectivamente lo hizo el registro. Calificación que argumenta no fue la más adecuada, pues no debió inscribirse.

Respecto del citado argumento, cabe señalar por parte de este Tribunal, que no lleva razón el apelante al considerar la cancelación del documento con citas al tomo 527 asiento 5231 con fecha de presentación ante el Diario del Registro el 21 de noviembre de 2003, toda vez, que para cuando se presenta el testimonio de escritura adicional que contó con las citas al tomo 541, asiento 16587 del Diario del Registro, presentado el 6 de octubre de 2004, todavía para ese momento no había transcurrido el año para que opere su caducidad, según lo establece el inciso 5 del artículo 468 del Código Civil. Por lo que ante la rogación del titular del bien y subsanadas los defectos apuntados en las segregaciones solicitadas, procedía su inscripción tal y como de esa manera se depende de los antecedentes registrales. En consecuencia, se rechazan sus consideraciones en este sentido.

Agrega el petente, que luego de cancelados los asientos, los compradores decidieron firmar un contrato, para mantener su derecho, el cual fue firmado por el señor Romero Mora. Al respecto, es importante señalar que en lo que en derecho corresponde, la única manera de consolidar derechos de propiedad frente a terceros es por medio de los asientos de registro y no a través de un contrato privado cuando la rogación por medio de la presentación del documento con citas al tomo 541, asiento 16587, ya está efectiva en la publicidad, no pudiendo privar sobre la publicidad un documento privado o escritura pública pero no presentada en el Registro, por lo que, tal documentación carece de todo valor probatorio para nuestros efectos. En consecuencia, se rechaza la prueba ofrecida a los autos.

Por otra parte, señala el recurrente que, en la escritura original, sea, la 16292, otorgada por el notario público Gino Corazzari Aguilar a las 10:00 horas del 20 de mayo de 1992 y presentada al Diario del Registro en el año 2003, se solicitó la inscripción total de los lotes, y en este tipo



de segregaciones no existe calle pública, siendo que la misma se construye hasta que se inscriban la totalidad de los lotes. Al respecto, no lleva razón el apelante en virtud de que de la lectura integral del testimonio de escritura principal al que hace referencia, no existe ninguna nota que condicione la inscripción de dichas segregaciones por parte de su titular (para ese momento) Inversiones Herviso S.A., sin embargo, cabe aclarar que toda segregación independientemente de su naturaleza requiere para ser inscrita de plano castrado y acceso a calle pública, requerimientos que están establecidos por Ley.

El apelante manifiesta que los dos lotes inscritos no cuentan con calle pública, sino que quedaron enclavados dentro de la finca 433797-000 propiedad de SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A. Respecto de dicho argumento, es importante indicar por parte de este Órgano de alzada, que según los antecedentes que publicita el Registro, los lotes de la provincia de Alajuela números 403828 y 403829 que están siendo objetados propiedad de Gerardo Romero Mora, fueron inscritos el 23 de noviembre de 2004, y la finca 433797-000 de la cual la sociedad apelante es titular, fue adquirida el 13 de octubre de 2008 y el plano catastrado que la describe data del 2007, por lo que, no es posible que los lotes descritos, estén situados dentro de la finca que se indica y menos aún que sean fincas enclavadas. De la publicidad registral, no se evidencia tal aspecto, todo lo contrario, se trata de fincas con salida a calle pública y así se desprende de los folios 27 y 29 del Legajo de Apelación. Por ende, se rechazan sus consideraciones en este sentido.

Continúa manifestando el apelante, que existe una incongruencia en la resolución de alzada, pues se resuelve negativamente, sin haberse referido a lo solicitado sobre los planos catastrados A-46145-92 de 250 metros cuadrados y el plano A-44081-92 de 250 metros cuadrados, ambos propiedad del señor Romero Mora, por lo que, de haberse realizado la investigación se hubiera determinado la inconsistencia entre los planos y la realidad de los inmuebles. En este sentido, reiteramos, que las finca objetadas nacieron a la vida jurídica al amparo de la dación de fe dada por los fedatarios públicos Gino Corazzari Aguilar y Ana Cristina Mata Colombari, quien en



dicho acto concordó la realidad física y jurídica de los predios, así rogada por su titular, sea, Inversiones Herviso S.A., visibles de folios 19 al 25 del expediente principal.

Por las consideraciones expuestas, este Órgano de Alzada avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario y concluye que no resultan de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente, por cuanto no se ha acreditado la existencia de un elemento objetivo que permita, al menos presumir, que hay una inexactitud en el asiento de inscripción de las fincas de la provincia de Alajuela números 403828 y 403829 propiedad del señor Romero Mora, que de mérito a la medida cautelar solicitada. Por lo anterior, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por Lidiette Villalobos Solórzano y Juan Montero Céspedes, en su condición de apoderados generalísimos de la sociedad SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8:00 horas, del 9 de mayo de 2016, la cual en este acto se confirma.

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 presentado por Lidiette Villalobos Solórzano y Juan Montero Céspedes, en su condición de apoderados generalísimos de la sociedad SEDE SUEÑOS DE DESAMPARADOS S.A., contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 8:00 horas, del 9 de mayo de 2016, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía



administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.
NOTIFÍQUESE.

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora