

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA  
EXPEDIENTE 2019-0232-TRA-RI  
GESTIÓN ADMINISTRATIVA  
BIENES RAÍCES RODRÍGUEZ NÚÑEZ, S.A., apelante  
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2018-1147-RIM)  
PROPIEDADES**

## **VOTO 0060-2020**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las catorce horas cincuenta y tres minutos del catorce de abril de dos mil veinte.

Recurso de apelación planteado por **ALVARO RODRÍGUEZ GUERRERO**, cédula de identidad 7-0122-0021, en representación de la empresa **BIENES RAÍCES RODRÍGUEZ NÚÑEZ, S.A.**, cédula jurídica 3-101-361502, domiciliada en Limón, Siquirres, La Alegría, frente al Taller Montoya, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 23 de mayo de 2019.

**Redacta el juez Villavicencio Cedeño.**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas por el representante de **BIENES RAÍCES RODRÍGUEZ NÚÑEZ, S.A.** quien informa

que el plano **C-885385-2003** que grafica la finca **218881** de **Cartago** presenta un traslape con la finca **168220** de su representada descrita en el plano catastrado **C-456120-1997**. Debido a lo anterior, solicita se consigne una nota de advertencia y posterior inmovilización de la finca 218881.

En resolución dictada a las 10:00 horas del 23 de mayo de 2019, el **Registro Inmobiliario** denegó la gestión administrativa propuesta por Alvaro Rodríguez Guerrero y ordenó el cierre y archivo de este expediente al considerar que no se sustenta en “... *la existencia de un error o nulidad cometida 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, (...), habiendo quedado debidamente comprobado que el traslape de 0.30 m, entre los planos C-456120-1997 y C-885385-2003 se encuentra dentro de las tolerancias de 0.85 m para la cartografía en escala 1:1000 por lo que no existe traslape documental entre los mismos...*”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor **Rodríguez Guerrero** apeló la resolución relacionada, indicando en sus agravios que en el primer informe se indicó que existía un traslape de 0.88 m y en el segundo; sin saber qué se hizo diferente para que variara del informe anterior, el traslape ahora es de 0.30 m nada más, “...*con ello se deja claro que el criterio técnico no es contundente ni uniforme porque se cambia de un informe a otro, es decir reitero no es consecuente, porque Si existe traslape con la propiedad de mi representada y por ende afectando el estado parcelario de la propiedad de la cual yo represento. /B) Nuevamente se trae a la palestra la importancia del aporte que se hace de incluir el plano catastrado C-786419-2002, con folio real No. 3-199067-000, donde se deja claro que el derecho de vía real y correcto de esa calle pública es de 11.00 m, del cual se indica tanto en este plano como en los planos catastros (sic) involucrados para este proceso, donde*

---

*aclaro y discrepo del informe cuando se dice que existe un ancho mayor de los indicados en los planos catastrados, por una razón muy sencilla, mi representada se está viendo afectada por dicho traslape, porque el ancho no ha variado ...” (folio 132).*

*Agrega que tiene formación profesional en ingeniería topográfica y que realizó “...las labores correspondientes en el campo para determinar por medio de un levantamiento del cual doy FE PUBLICA, que en el campo no existe un ancho mayor de 11.00 m de derecho de vía en la calle pública y que si existe la diferencia de longitud de 0.88 m, entre ambos planos involucrados en este traslape...” (folio 132)*

*Manifiesta que no comprende cómo los planos del año 1997 “...coinciden en referencias a esquina y longitudes frente a calle en común y posteriormente se inscribe uno de fecha de 2003 que aumenta la longitud de su lindero de 14.36 m a 15.24 m en su frente a calle pública, variando la referencia a esquina del plano catastrado de mi representada (C-456120-1997, 300168220-000), cuando se está más que claro que ese aumento en esa longitud provocó el traslape y posteriormente doble inmatriculación porque esa área de traslape, generó un nuevo título con el No. 300218881-000 encima del folio real de mi representada (...), a pesar de tener la finca madre en común, nació antes que la del vecino (...) mientras que la 300218881-000, proviene de una reunión posterior del año 2003, que es cuando se inscribe el plano No. C-885385-2003, provocando el traslape con la finca de mi representada...” (folio 134).*

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos este Tribunal admite como suyo el elenco de hechos que con ese carácter tuvo el Registro en la resolución apelada, solamente se aclara que el fundamento de cada uno de ellos se encuentra de la siguiente manera: Hecho probado **(1)** a folios 77 a 79). Hecho probado **(2)** a folios 80 a 85).

Asimismo, se agregan los siguientes hechos se este Tribunal tiene por demostrados:

**3.-** Que entre los planos catastrados C-885385-2003 y C-456120-1997 se determina un traslape de 0.30 metros lineales, el cual se encuentra dentro de la tolerancia permitida, (folios 110, 111).

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

**CUARTO.** Analizado el acto administrativo de primera instancia, no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** Sobre el punto central de estas diligencias administrativas, verifica este Tribunal que en el informe de conciliación catastral **DRI-CTE-03-0030-2019** del 22 de febrero de 2019, elaborado por la licenciada Jessica Medina Quijano, funcionaria del Sub-Proceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, se determinó que *“...según la georreferenciación realizada de acuerdo a los insumos catastrales con lo que cuenta este subproceso, no existe traslape entre los planos catastrados C-0885385-2003 y C-0456120-1997, tal como se muestra en la siguiente imagen, que muestra el mejor ajuste entre planos catastrados:*



**Figura 10.** Mosaico de planos en estudio de acuerdo al mejor ajuste y a la georreferenciación

...”

(v. f. 87)

Asimismo, en el informe técnico **DRI-CTE-03-0083-2019** del 2 de mayo de 2019 (visible a folios 101 a 111), que es ampliación de la conciliación catastral indicada, la licenciada Medina Quijano determina que al realizar la georreferenciación de los planos estudiados, basada en el mejor ajuste entre ellos, tomando en cuenta los elementos cartográficos y el estado parcelario alrededor, se determina que efectivamente existe un traslape de 0.30 metros lineales, dado lo cual (a folio 111) concluye que:

- Según la tolerancia establecida para la cartografía en escala 1:1000, el

*traslape que existe (según la georreferenciación dada) entre los planos catastrados C-456120-1997 y C-885385-2003, correspondientes a las fincas 3-168220 y 3-218881 respectivamente, se encuentra dentro de la tolerancia de 0.85m.*

- *La georreferenciación empleada en este análisis se basa en el mejor ajuste entre los planos, tomando en cuenta la línea continua de los linderos según el estado parcelario y tomando en cuenta la restitución cartográfica de la zona.*
- *Por lo anterior, para efectos de la gestión administrativa, **no existe traslape documental** entre los asientos catastrales C-456120-1997 y C-885385-2003.*

En virtud de lo anterior, debe advertir el recurrente que en el primer informe técnico se indicó que existía la posibilidad de que entre los planos en cuestión existiera un traslape de 0.88 m; que es la diferencia entre: **a)** la distancia de 15.24 metros que hay entre los vértices 1 y 2 del plano catastrado C-885385-2003 y **b)** la referencia a esquina del plano catastrado C-456120-1997 que es de 14.36 metros (ver folio 87).

No obstante, en el segundo informe -que amplía el relacionado antes-, se determina que al georreferenciar estos planos con los elementos cartográficos y el estado parcelario de los alrededores; incluyendo dentro de otros el plano catastrado C-786419-2002 que grafica la finca 199067, al realizar el montaje completo se evidencia que la calle pública que corre por el lindero sur del plano C-885385-2003 en la realidad tiene un ancho de 11.69 metros (ver figura 7 a folio 84), siendo que efectivamente existe un ancho mayor que el de 11 metros que indican los planos levantados en el año 1997.

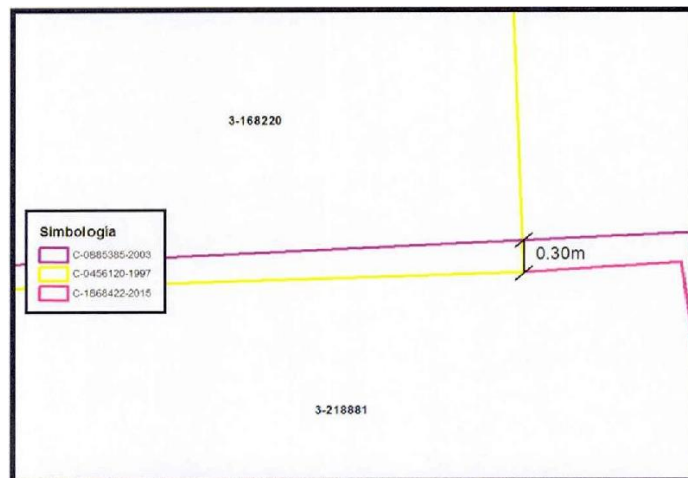
Por ello al realizar el montaje de todos los planos levantados en esa zona, a saber:

**C-885385-2003** (finca 218881), **C-456120-1997** (finca 168220) , **C-456319-1997** (finca 168219), **C-1868422-2015** (sin asignar finca), **C-1081815-2006** (finca 247104), **C-1086829-2006** (finca 207751) y **C-786419-2002** (finca 199067), se obtiene como resultado el mosaico de la figura 3, titulado “Mosaico de planos en zona de estudio”:



*Figura 3.* Mosaico de planos en zona de estudio

Y se concluye; de acuerdo con la Figura 6: “Traslape entre planos catastrados, según el mejor ajuste”, que el traslape real que reflejan esos asientos catastrales es de 0.30 metros lineales:



*Figura 6.* Traslape entre planos catastrados, según el mejor ajuste

De lo anterior es evidente que el criterio técnico vertido por la licenciada Medina Quijano, sí es contundente y uniforme, porque no cambia su criterio inicial, sino que profundiza su análisis y concluye que -tal como afirma el apelante- SI existe un traslape, pero éste no resulta relevante para efectos de esta gestión administrativa, porque se encuentra dentro de la tolerancia de 0.85 m permitida para la cartografía en escala 1:1000.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que el informe técnico es muy claro en el sentido de que entre los asientos catastrales C-456120-1997 y C-885385-2003 **no existe un traslape documental** superior al permitido, por lo que no existe ninguna inconsistencia que cautelar y, en consecuencia, se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.



---

## POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por **ALVARO RODRÍGUEZ GUERRERO** en representación de la empresa **BIENES RAÍCES RODRÍGUEZ NÚÑEZ, S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 23 de mayo de 2019, la que en este acto **SE CONFIRMA** para que se deniegue su pretensión de se consigne una nota de advertencia y posterior inmovilización en el plano catastrado C-456120-1997. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## DESCRIPTORES.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53

## CATASTRO NACIONAL

TE: Objeto del Catastro

plano catastrado

TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.58.55