
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0271-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

**MULTIFONDOS DE COSTA RICA S.A. SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN
SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO**

**MULTIFONDOS, BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, MUNICIPALIDAD DEL
CANTÓN CENTRAL DE SAN JOSÉ, VISTA SOCIEDAD DE FONDOS DE
INVERSIÓN S.A. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDO DE INVERSIÓN
INMOBILIARIO VISTA, apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-0076-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0085-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas diez minutos del veintiséis de febrero de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por la señora Cristina Eugenia Masís Cuevillas, administradora de empresas, vecina de San José, titular de la cédula de identidad 1-0711-0945, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de Multifondos de Costa Rica S.A. Sociedad de Fondos de Inversión, cédula jurídica 3-101-190130, domiciliada en San José, Escazú, Guachipelín, centro comercial Plaza Roble, edificio Los Balcones segundo piso, sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos, cédula jurídica 3-110-337304; la abogada Carolina Villalobos Sancho, vecina de Tibás, cédula de identidad 1-1059-0904, en su condición de apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-001021; el señor Johnny Araya Monge, ingeniero, vecino de San José, portador de la cédula de identidad 1-0476-0724, en su condición de Alcalde Municipal de la Municipalidad del Cantón Central

de San José; y el abogado Diego Soto Solera, vecino de San José, con cédula de identidad 1-0932-0470, en su condición de apoderado generalísimo de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., cédula jurídica 3-101-180935, domiciliada en San José, Barrio González Lahmann, 25 oeste de la iglesia Sagrado Votivo Corazón de Jesús, casa dos plantas a mano izquierda, número 2100, sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, cédula jurídica 3-110-27224, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:30 horas del 4 de mayo de 2020.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Mediante oficio **POE-10-2016-008**, presentado ante el Registro Inmobiliario el 7 de enero de 2016 por la señora Xiomara Luna Villegas, vecina de San José, cédula de identidad 1-0942-0041, en su condición de gerente a.i. de la Unidad Ejecutora Programa Obras Estratégicas de Infraestructura Vial del Consejo Nacional de Viabilidad, solicitó la valoración y resolución por parte del Registro Inmobiliario, de dos casos en los que se plantea la posibilidad de un traslape o una doble titulación, en el primero de ellos se involucra las fincas **1- 391013 plano SJ-905361-1990, 1-332787 plano SJ-664139-1987 y finca 1-401070 plano SJ- 650095-1986**. Para el segundo caso se menciona las fincas: **1 -297449 plano SJ-458224-1981 y la 1-394290 plano SJ-146347-1993**, según consta a folios 2 a 58 del expediente principal.

Debido a lo anterior, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 8:10 horas del 14 de enero de 2016, se dio apertura al expediente administrativo número **2020-0076-RIM**; solicitando a la gestionante un montaje elaborado por un profesional en agrimensura para comprobar la existencia del traslape denunciado,

como rola a folios 59 a 61 del expediente principal.

Por consiguiente, mediante oficio **POE-04-2016-0063** presentado ante el Registro Inmobiliario el 22 de enero de 2016, la gestionante aporta el montaje solicitado como se desprende a folios 64 a 69 del expediente principal; siendo que por medio del oficio **DRI-04-0086-2016** de fecha 27 de enero de 2016, la Asesoría Jurídica solicita al Departamento Catastral Técnico, Subproceso de Fotogrametría Catastral, visible a folio 71 del expediente principal, determinar la existencia de un traslape.

Según oficio **DRI-CTE-002-0013-2013** del 16 de febrero del 2016, emitido por el Subproceso de Fotogrametría Catastral se determina:

Primeramente, en el caso dos planteado y la posible doble titulación entre las fincas: **1 - 297449** plano SJ-458224-1981 y la 1-394290 plano SJ-146347-1993, no existe; pues de acuerdo con la información de la base de datos, la finca 1-394290 surge de la reunión de las fincas 1-297447 y **1-297449**. Debido a que una finca es antecedente de la otra, la anomalía planteada no tiene sustento.

Una vez analizado el caso número uno antes expuesto, además de confirmarse los traslapes entre las fincas denunciadas: donde la **1-391013** (SJ-905361-1990) traslapa las fincas **1-332787** (SJ-575294-1985) y **1-401070** (SJ-650095-1986), se determinó que también afecta las fincas **1-642372** (SJ-1677342-2013) y la **1-154286** (SJ-547117-1999). Asimismo, el estudio comprobó una vez realizados los montajes respectivos la existencia de un tercer caso que involucra un posible traslape entre las fincas: **1-582507** (SJ-1290471-2008), **1-476853** (SJ-495779-1998) y **1-476852** (SJ-495780-1998); además del traslape entre la finca **1-582506** (SJ-514159-1998) y la finca **1-476850** (SJ-495778-1998) como rola a folios 71 a 94 del expediente principal.

Con vista del informe DRI-CTE-002-0013-2013, mediante resolución de las 9:30 horas del 1 de junio de 2016, se resolvió consignar nota de advertencia administrativa en las fincas de la provincia de San José, matrículas: 582507, 476853, 476852, 582506, 476850, 391013, 154286, 642372, 332787 y 401070, únicamente para efectos de publicidad **noticia a efectos** de continuar con el trámite del expediente; y se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1.-** Gonzalo José González de la Mata, cédula de identidad 1-0520-0015, en su condición de apoderado generalísimo de Multifondos de Costa Rica S.A. Sociedad de Fondos de Inversión, cédula jurídica 3-101-190130, sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos, cédula jurídica 3-110-337304, en su condición de titular de la finca 582507. **2.-** Orlando Soto Enríquez, titular de la cédula de identidad 9-0001-0260, en su condición de apoderado generalísimo de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., cédula jurídica 3-101-180935, sociedad administradora del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, cédula jurídica 3-110-27224 en su condición de titular de la finca 582506. **3.-** Johnny Francisco Araya Monge, portador de la cédula de identidad 1-0476-0724, en su condición de Alcalde Municipal de San José, cédula jurídica 3-014-042058, titular de las fincas 476853, 476852 y 476850. **4.-** Marcel Soler Rubio, cédula de identidad 1-1456-0063, en su condición de Alcalde Municipal de Montes de Oca, cédula jurídica 3-014-042053, titular de la finca 401070. **5.-** Sergio Ruiz Esquivel, titular de la cédula de identidad 4-0168-0828, propietario registral de la finca 391013. **6.-** Marianela Ortuño Pinto, cédula de identidad 9-0041-0476, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de Banco Improsa S.A., cédula jurídica 3-101-079006, titular de las fincas 154286 y 642372. **7.-** I Lien Kuo Ding, portador de la cédula de identidad 8-0065-0554, apoderado generalísimo de la sociedad Kung Tse Instituto Oriental S.A., cédula jurídica 3-101-440897, titular de la finca 332787. **8.-** Norman Eliecer Cordero Vega, cédula de identidad 1-0552-0092, en su condición de apoderado generalísimo del Banco Nacional de Costa Rica, cédula jurídica 4-000-00102, acreedor en el crédito hipotecario inscrito bajo las citas 2010-00333667-01-0001-001, que soporta la finca 332787. **9.-** Ta Chou Kuo Ding, titular de la cédula de identidad 8-0065-0553, en su condición de deudor en el crédito hipotecario inscrito bajo las citas 2010-00333667-01-0001-

001, que pesa sobre la finca 332787, según consta a folios 130 a 132 del expediente principal.

Por resolución de las 9:30 horas del 13 de noviembre de 2018, el Registro Inmobiliario dispuso el levantamiento de la nota de advertencia que pesaba sobre la finca de San José 154286, con base en la inclusión del plano 1-1820092-2015, el cual subsanó las inconsistencias investigadas con respecto de dicho inmueble.

Mediante resolución final de las 9:30 horas del 4 de mayo de 2020, el Registro Inmobiliario resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas de San José, matrículas **582507, 476853, 476852, 582506, 476850, 391013, 642372, 332787, 401070**; así como sus correspondientes planos catastrados la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique la inconsistencia y ordene la cancelación de dichas inmovilizaciones; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que será sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando las inconsistencias detectadas (folios 742 a 762 del expediente principal).

Inconforme con lo resuelto por el registro de origen, la apoderada generalísima sin límite de suma de Multifondos de Costa Rica S.A. Sociedad de Fondos de Inversión, sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos, apeló y alegó que la finca 582507 se adquirió en el año 2014 al amparo de la información brindada por el Registro Inmobiliario como del Catastro Nacional; y según la resolución que se impugna existe un traslape a nivel documental y no material con dos de los fondos de la Municipalidad de San José colindantes por el rumbo norte, matrículas 476852 y 476853.

Agrega la apelante, que se han reunido con profesionales de la Municipalidad de San José e ingenieros contratados por su representada, con el fin de encontrar una solución técnica, cierta y adecuada para lograr la corrección de buena fe y en forma extrajudicial de cualquier error documental-catastral que presentaran los planos inscritos por titulares anteriores, razón

por la cual la recurrente refiere al informe del topógrafo Jorge Manuel Vindas Peñaranda del 21 de diciembre de 2017; y a una reunión llevada a cabo a inicios del mes de diciembre de 2018, en la cual acordaron que su representada asumiera el costo de emisión de nuevos planos que reunieran las fincas de la Municipalidad de San José con base en los alineamientos correctos y respetando las áreas propiedad de ese gobierno local, efectuándose con todos los requisitos y siendo aceptado por sus personeros; sin embargo, el Registro Inmobiliario desconoce todo lo actuado para resolver este asunto y en forma incomprensible, injustificada e inexplicable lo desecha con su resolución, dejando a las partes en una situación de inseguridad jurídica, siendo que tanto el Alcalde de la Municipalidad de San José, la empresa Fondo de Inversión Inmobiliario Vista y su representada están totalmente de acuerdo en ajustarse conforme a los criterios técnicos expuestos en este expediente y a la realidad catastral de cada uno de los planos.

Finalmente la recurrente solicita se acoja su recurso y se rechace la inmovilización de su finca y se autorice la inscripción mediante un nuevo reingreso del plano presentado 2018-86360-C del 20 de junio de 2019, que corrige el último detalle pendiente de la información catastral que está desactualizada a nivel documental en el lindero norte de su propiedad, además que se nombre un perito topógrafo con suficiente conocimiento Catastral-Registral para que rinda dictamen sobre los antecedentes históricos catastrales de los inmuebles involucrados y una opinión técnica en que se verifique y compruebe que la ubicación material actual de los inmuebles es la que debe mantenerse.

La representación del Banco Nacional de Costa Rica, disconforme con la resolución indicada, apela, y en sus agravios manifiesta que su representado en el año 2010, constituyó hipoteca en la finca 332787 de San José, siendo que a esa fecha no existía ninguna anotación o gravamen que lo impidiera, por lo que su actuación fue diligente como tercero de buena fe, amparado en la Publicidad Registral; y al tratarse de hechos que escapan de su ámbito de acción no puede verse afectado su derecho, solicitando revocar la inmovilización sobre la

finca 332787, además se mantenga su condición de acreedor privilegiado sobre la misma.

Asimismo, mediante escrito presentado el 25 de mayo de 2020 ante el Registro Inmobiliario, el señor Johnny Araya Monge en su condición de alcalde de la Municipalidad de San José, apeló y manifestó la violación a los principios de legalidad, razonabilidad, defensa, debido proceso, justicia, seguridad jurídica e igualdad, al artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana y artículo 261 del Código Civil y a los artículos 11 y 45 de la Constitución Política; asimismo manifiesta que las fincas de su representada son bienes públicos o demaniales porque su destino específico es de utilidad pública, relacionado con el embalse de la Quebrada Los Negritos; siendo que en la resolución apelada no se hace mención de esta naturaleza y condición especial, además de su tutela como bienes imprescriptibles, inalienables, inembargables e inapropiables y que el Registro Nacional tiene la obligación de proteger, lo cual no sucedió en este caso en perjuicio de la Hacienda Pública y dejando a la Municipalidad en evidente estado de indefensión.

Agrega el apelante, que en virtud de la naturaleza de los bienes municipales resulta improcedente su inmovilización, siendo que el traslape con fincas de dominio privado que ha sido detectado, atenta contra la seguridad jurídica, la fe pública registral y lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro, siendo lo procedente la inmovilización de las fincas de particulares y no las de un bien público del Estado; solicitando dejar sin efecto la nota de advertencia y la inmovilización de las fincas 476850, 476852 y 476853 de San José y se mantenga sobre la finca 582507.

Continúa manifestando el apelante, que la resolución se limita a señalar que es un asunto extra registral, sin desarrollar el tema ni señalar el fundamento de esta conclusión, ni profundiza en la investigación por lo que resulta omisa e incongruente, carente de fundamentación respecto de la determinación del origen, estudio y análisis histórico de los antecedentes de la situación investigada, basándose únicamente en los planos de los

agrimensores, debiéndose hacer un levantamiento topográfico de las fincas en cuestión con el fin de determinar su situación real, tal como fue solicitado por ese municipio; y reitera esa solicitud de un levantamiento por parte del Registro, además el Registro no dirimió este asunto “...en su condición de autoridad administrativa garante de una efectiva valoración jurídica integral y sistemática del cuadro fáctico e histórico y respete al demanio público...”.

Finalmente, el apelante se manifiesta respecto de los alegatos y prueba aportada por el Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos, indicando que existe una situación de incerteza jurídica respecto de los inmuebles involucrados debido a la sobreposición existente, y que dada la naturaleza demanial de los bienes municipales, la Municipalidad no puede disponer de ellos sin una ley que la autorice, por tales motivos, solicita no autorizar la inscripción de plano alguno ante el Catastro Nacional para evitar un menoscabo mayor a los bienes municipales; y se ordene emitir formal advertencia a las siguientes entidades públicas: 1) Catastro Nacional del Registro Nacional, 2) Municipalidad de Montes de Oca, 3) Catastro Municipal de Montes de Oca, informándoles de este procedimiento, respecto de la superposición existente y de la afectación por ese traslape de los bienes públicos o demaniales de la Municipalidad de San José.

De igual manera, ante la inconformidad con la resolución indicada, la representación de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, apela y manifiesta como agravios que la inmovilización de su finca 582506 plano anterior SJ-0514159-1998, siendo su actual plano SJ-1981297-2017, de la cual se indica que traslapa la finca 476850 plano SJ-495778-1998, para corregir dicha situación se inscribió el plano SJ-1981297-2017, el cual fue rectificado en su finca con documento tramitado con citas 2017-459997; no obstante el Registro Inmobiliario determinó que se mantiene ese traslape entre los planos SJ-0514159-1998 y SJ-495778-1998, sin considerar el plano nuevo, en razón de ello debe decretarse el archivo de estas diligencias administrativas sobre su finca, al haberse subsanado el traslape de planos que dio origen; y con fundamento en sus agravios alega vicios de nulidad absoluta en el

motivo y contenido de la resolución apelada.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados, contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. SOBRE LA ADMISIÓN DE LAS PROBANZAS PRESENTADAS. Conforme al expediente administrativo levantado al efecto, se admite la prueba aportada por las partes y la agregada por el Registro Inmobiliario para la resolución del presente asunto.

QUINTO. CONTROL DE LEGALIDAD. 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.

SEXTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y LOS EFECTOS DEL ASIENTO CATASTRAL. En el artículo 2 inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (decreto ejecutivo 34331-J), se define como plano de agrimensura aquel **que representa en forma gráfica y matemática un inmueble**, y que cumple con las normas que en él se establecen; y **surte efectos una vez inscrito** en el Catastro Nacional, que es cuando se constituye en un plano catastrado.

Según dispone el artículo 57 del citado Reglamento, el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, así como definir gráficamente el inmueble de que se trate. En ese mismo artículo se determina que:

[...] El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El

plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil [...]

Lo anterior resulta así, toda vez que la fe pública del agrimensor tiene un alcance determinado, ya que de acuerdo con el literal 11 del Reglamento para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura (decreto ejecutivo 21 del 26 de febrero de 1970), en concordancia con el 19 del Reglamento a la Ley de Catastro, esta fe pública se limita a “[...] la información gráfica y escrita que contengan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones [...]”

De este modo, los efectos de la publicidad catastral, producidos por el plano de agrimensura inscrito en la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se encuentran suspendidos hasta tanto el plano catastrado genere un movimiento en la publicidad registral, esto es, hasta que con él se origine un título de propiedad y este sea inscrito en la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en cuyo caso la inscripción de ese plano en el Catastro pasa de ser provisional a definitiva, tal como lo dispone el artículo 71 del Reglamento de cita.

Así las cosas, el **asiento catastral consiste en una inscripción provisional que conserva ese carácter hasta que sea asociado a un asiento registral**, es decir, hasta que sea inscrita la propiedad del inmueble que representa en forma gráfica y matemática en el Registro Inmobiliario, supuesto en el cual se vuelve definitiva. Aunado a ello, **la publicidad del asiento catastral se limita a la información relacionada con derroteros, área y ubicación de la parcela**, dados los mencionados alcances de la fe pública del profesional de la agrimensura, así como los efectos de la fe pública catastral concedidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que le impiden sea considerado por sí mismo como prueba absoluta de lo que en él se consigna. Debe entenderse entonces, que los efectos del asiento

catastral ante terceros interesados dependen o están supeditados a la posterior inscripción del bien inmueble, esto es, al asiento registral que él mismo origine.

En resumen, el Catastro cumpliendo su fin esencial declara la existencia de un determinado predio y cuáles son sus características físicas, relacionada con la situación, medida y linderos, aspectos que se deben reflejar en la finca inscrita, en correspondencia el Registro le suministra las circunstancias personales del titular de la finca y aspectos jurídicos, como limitaciones, afectaciones y gravámenes, permitiendo en nuestro país el surgimiento de un asiento inmobiliario, que comprende esos dos aspectos.

II. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. 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. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregistral).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: *De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento* en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de

diversos tipos, tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en el artículo 2 inciso j de la Ley n.º 9602; dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, en el Título III del citado Reglamento, denominado *Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*, ha sido previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), procedimiento que se regula en el artículo 36:

Proceso de saneamiento.

Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

Este procedimiento se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento mediante el cual “...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...”; es

decir, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos.

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produzca ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

Conviene referirse en este punto a la medida cautelar administrativa de inmovilización que tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:

Artículo 28. La inmovilización.

Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien esta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

Asimismo, el aviso catastral ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.

Esta medida cautelar ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas en el voto 0375-2019 de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, en el que se indicó:

[...] Con este aviso se ofrece una **simple publicidad noticia** para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; [...], **sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.**

Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una nota de **advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles -mediante Circulares Registrales **DRP 01-2009** de 19 de enero de 2009 y **DRP-006-2009** de 01 de junio de 2009- modificó la forma de prevenir a terceros, denominando la medida como Aviso Catastral con el fin de publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la Unidad de Saneamiento, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, siendo que en estos mismos términos resulta aplicable a este asunto.

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios [...], y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo. [...]

Visto lo anterior y analizado de forma íntegra el expediente venido en alzada, con fundamento en el informe **DRI-CTE-002-0013-2016** realizado por el Subproceso de Fotogrametría Catastral Departamento Catastral-Técnico visible a folios 72 a 94 del expediente principal, efectivamente se demuestra la existencia de una sobreposición que se produce en dos secciones, en la primera la finca **1-391013** (SJ-905361-1990) traslapa las fincas **1- 332787** (SJ-575294-1985), **1-401070** (SJ-650095-1986) y la **1-642372** (SJ-1677342-2013). En la segunda sección la finca: **1-582507** (SJ-1290471-2008) traslapa las fincas **1-476853** (SJ-495779-1998) y **1-476852** (SJ-495780-1998); y la finca **1-582506** (SJ-0514159-1998) traslapa la finca **1-476850** (SJ-495778-1998) como rola a folios 71 a 94 del expediente principal.; por tales razones, este Tribunal tiene por demostrado una inconsistencia de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas; y que es necesario

sanear.

Mediante el informe técnico catastral de campo **DRI-CTE-002-0085-2016**, el cual fue realizado por el Subproceso de Fotogrametría Catastral Departamento Catastral-Técnico, visible a folios 314 a 327 del expediente principal, con el propósito de ampliar el informe **DRI-CTE-002-0013-2016**, se comprueba el traslape citado anteriormente entre las fincas **582506**, **582507** y las fincas **476850**, **476852** y **476853**, planos catastrados respectivos **SJ-0514159-1998**, **SJ-1290471-2008**, **SJ-0495778-1998**, **SJ-0495780-1998** y **SJ-0495779-1998**, tal y como se visualiza a continuación en el croquis de campo número 3.



Asimismo, mediante informe técnico DRI-CTE-03-0135, del 9 de julio del 2019, realizado por el Sub proceso de Conciliación Catastral, visible a folio 524 a 535 del expediente principal se confirma el traslape entre la finca **1-391013** (SJ -905361-1990) la cual traslapa las fincas **1-642372** (SJ-1677342-2013), **1-332787** (SJ-664139-1987) y **401070** (SJ-650095-1986) tal y como se visualiza en la figura 7 del supra citado informe.

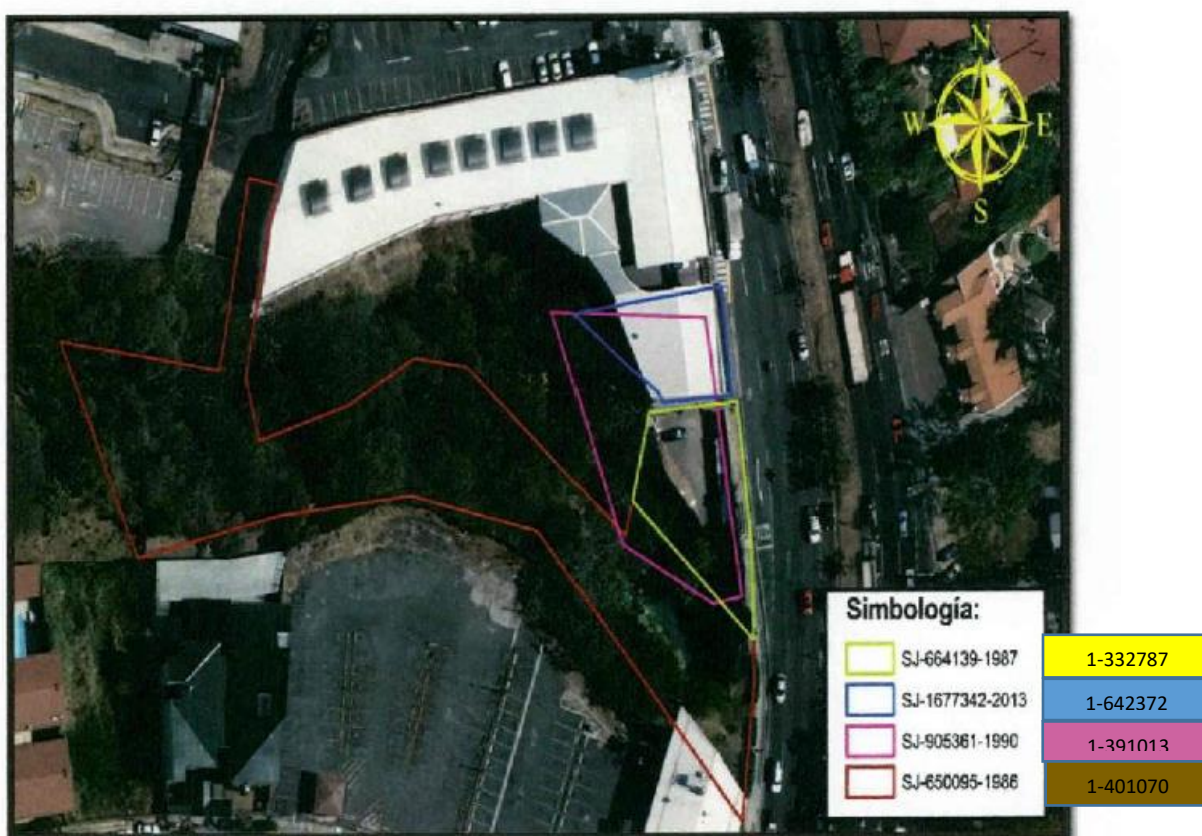


Figura 7. Montaje general de los planos catastrados SJ-905361-1990, SJ-650095-1986, SJ-664139-1987 y SJ-1677342-2013.

Es menester aclarar que la finca de San José 332787, le fue rectificado el número de plano el 29 de mayo de 2018, mediante el documento identificado con el tomo 2018 asiento 269780, reflejándose en la publicidad registral el plano SJ-664139-1987.

Ahora bien, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de San José matrículas **582507, 476853, 476852, 582506, 476850, 391013, 642372, 332787, 401070**; así como sus correspondientes planos catastrados estas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.

Esta decisión no ha sido superada y el criterio sigue vigente para los efectos registrales; de ahí la importancia de los informes técnicos elaborados por el Subproceso de Fotogrametría Catastral Departamento Catastral-Técnico, que revela la inconsistencia señalada en los

estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, los cuales no han sido desvirtuados y originan la medida cautelar de inmovilización debido a que se comprobó la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas indicadas.

Visto lo anterior, y respecto al escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 31 de agosto de 2017, por el señor Diego Soto Solera, en su condición de apoderado generalísimo de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., sociedad administradora del Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, en el cual indica que se procedió con la rectificación de la finca **582506** de San José, mediante el plano catastrado **SJ-1981297-2017**, bajo el documento de citas tomo **2017** asiento **459997**, según consta a folios 367 a 368 del expediente de origen; en virtud ello por medio del informe técnico **DRI-CTE-05-0240-2017**, rendido por el Subproceso de Cartografía Catastral Departamento Catastral, como se comprueba a folios 371 a 377 del expediente administrativo, se arriba a la conclusión de que el nuevo plano no subsana la inexactitud analizada como se demuestra mediante la imagen número 3.



Figura 3. En esta imagen se aprecia en azul el plano SJ-0514159-1998, y en naranja, su plano hijo SJ-1981297-2017 que rectificó a la finca 582506. Nótese que no hay cambios sustanciales en cuanto al área y forma que describen.

Asimismo, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de diciembre de 2017, referente a la presentación del informe técnico emitido por el topógrafo Jorge Manuel Vindas Peñaranda, representando a la empresa Fondo de Inversión Inmobiliaria Multifondos, según se desprende a folios 395 a 400 del expediente principal, mismo que refiere al historial de las fincas y a las presentaciones **2017-83256-C** sobre la finca de San José **582507** y **2017-83257-C** respecto a la reunión de las fincas **476852** y **476853** de San José, propiedad de la Municipalidad de San José; debido a esto mediante informe técnico **DRI-CTE-05-0042-2018**, rendido por el Subproceso de Cartografía Catastral Departamento Catastral a folios 407 a 417 del expediente de origen, se constata que la presentación **2017-83257** muestra una diferencia entre el área obtenida de su derrotero y la estampada en el plano; respecto a la presentación **2017-83256** fincas **476852** y **476853** de San José, propiedad de la

Municipalidad de San José, se traslapan con el plano **SJ-0650095-1986** perteneciente a la finca de San José **401070**, propiedad de la Municipalidad de Montes de Oca.

Además, por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 28 de febrero de 2019, por el abogado Alfonso Meléndez Vega en su condición de apoderado generalísimo del Banco Improsa, como propietario fiduciario de la finca **642372** de San José, solicita el análisis del informe pericial respecto de su finca, aportando para ello el informe pericial emitido por el topógrafo Efraín Bolaños Garro, como se desprende a folios 482 a 500 del expediente principal; en consecuencia mediante informe técnico **DRI-CTE-03-0135-2019**, elaborado por el Subproceso de Conciliación Catastral Departamento Técnico Catastral, concluye que el plano catastrado **SJ-905361-1990** (391013), excede la tolerancia del cierre lineal y áreas establecidas, además su ubicación no coincide; y se traslapa parcialmente con los asientos catastrales **SJ-1677342-2013** (642372), **SJ-664139-1987** (332787) y **SJ-650095-1986** (401070), como rola a folios 524 a 535 del expediente principal.

En consecuencia, de lo anterior, se mantienen los hallazgos encontrados en los informes técnicos realizados, teniendo como fin este procedimiento proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, ofreciendo una publicidad sana y transparente, hasta que sean saneados.

Por otra parte, considera este Tribunal que al verse involucradas en este proceso fincas propiedad de las Municipalidades de San José y Montes de Oca, debe esta instancia referirse a los bienes del demanio y su relevancia, señalando primeramente que este Tribunal en reiteradas ocasiones se ha referido a este tipo de bienes, así mediante el voto 0005-2007, indicó:

A nivel doctrinal, legal y jurisprudencial, dentro de los bienes propiedad del Estado se incluyen los **bienes de dominio público**, que son aquellos destinados a un uso o servicio público, por lo que precisamente gozan de un régimen de protección con

especiales características (ver en igual sentido el Voto 3145-1996, dictado por la Sala Constitucional a las 9:27 horas del 28 de junio de 1996).

El **dominio público** es una técnica de intervención mediante la que se afecta a una finalidad pública prevista por la ley -ya sea el uso o el servicio público, el fomento de la riqueza nacional o la protección y garantía de explotación racional de recursos naturales- ciertos bienes de titularidad pública, igualmente previstos por la Constitución o las leyes, dotándoles de un régimen jurídico de protección y utilización de Derecho Administrativo. En consecuencia, tres son los elementos que configuran la relación jurídica de dominio público. El primero, **la titularidad pública de los bienes**, que se asimila al concepto de “propiedad”, aunque esa calificación jurídica es lo que menos importa, pues en todo caso se trata de una titularidad dominical de naturaleza sui generis; el segundo, **la afectación** de los bienes objeto del dominio público a una finalidad de utilidad pública prevista por ley, que es el elemento decisivo; y el tercero, como consecuencia de los anteriores, es la aplicación de un régimen especial administrativo de **protección y uso de los bienes**.

Ahora bien, la Sala Constitucional ha reiterado que la regulación de la propiedad dominical se fundamenta en el inciso 14) del artículo 121 de la Constitución Política, agregando lo siguiente:

El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público.- Son los llamados bienes dominicales, bienes dominiales (sic), bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres.- Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación.- En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa.- Notas características de estos bienes, es que son inalienables,

imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio.- Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad. (Voto 2306-1991, de las 14:45 horas del 6 de noviembre de 1991. Ver en igual sentido el Voto 5976-93, de las 15:42 horas del 16 de noviembre de 1993).

Al reflexionar sobre la naturaleza de los bienes públicos, y ligar ese tema a lo que disponen los artículos 261, 262 y 263 del Código Civil y a la doctrina del Derecho público sobre el particular, la Sala Constitucional también ha razonado:

...que el dominio público es un concepto jurídico, lo que significa que su existencia depende del tratamiento expreso que le dé el legislador; sin ley que le sirva de fundamento ningún bien o cosa tendrá ese carácter. Un bien público puede ser natural o artificial, según se trate de bienes declarados públicos por el legislador considerándolos en el estado en que la naturaleza los presenta u ofrece (un río por ejemplo), o de bienes declarados públicos por el legislador pero cuya creación o existencia depende de un hecho humano (construcción de una calle o un parque público, por ejemplo). En nuestra legislación para definirlo, el artículo 261 del Código Civil sigue el concepto de la afectación al fin público, al expresar que ‘Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público’.- La afectación es el hecho o la manifestación de voluntad del poder público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y puede efectuarse por ley o por acto administrativo. La doctrina hace la distinción entre ‘asignación del carácter público’ a un bien con la ‘afectación’ de ese bien al dominio público. La asignación del carácter público significa establecer que ese bien

determinado tendría calidad demanial; así, por ejemplo, la norma jurídica general diría que todas las vías públicas son integrantes o dependientes del dominio público y ello quiere decir que lo son las actuales y las que se lleguen a construir. En cambio, la afectación significa que el bien declarado dominal (sic) queda efectivamente incorporado al uso público y esto tiene que ver con la aceptación y recibo de obras públicas cuando se construyen por administración o por la conclusión de las obras y su recibo oficial, cuando es un particular el que las realiza (construcción de una urbanización o fraccionamiento, por ejemplo). (Voto 3145-96, de las 9:27 horas del 28 de junio de 1996).

La nota característica fundamental del demanio, es su destino o vocación, por cuanto se encuentra afecto y está al servicio del uso público, es decir, al interés público, de la manera como se define en el artículo 261 del Código Civil, por lo que no puede ser objeto de propiedad privada, de modo que está fuera del comercio de los hombres, por lo cual, no puede pertenecer individualmente a los particulares, ni al Estado en sentido estricto, por cuanto este se limita a su administración y tutela (ver en igual sentido el Voto 454-2006, dictado por la Sala Constitucional a las 14:55 horas del 25 de enero de 2006).

Por su especial naturaleza jurídica, los bienes públicos presentan los siguientes atributos: son **imprescriptibles**, lo cual implica que por el transcurso del tiempo no puede adquirirse el derecho de propiedad sobre ellos, ni siquiera de mera posesión, es decir, no pueden adquirirse mediante la usucapión, así como tampoco pueden perderse por prescripción; son **inembargables**, lo que hace que no pueden ser objeto de ningún gravamen o embargo, ni por particulares, ni por la Administración; y son **inalienables**, lo que se traduce en que están fuera del comercio de los hombres; de donde no pueden ser enajenados, vendidos o adquiridos, ni a título gratuito ni oneroso, ni por particulares, ni por el Estado, de modo que están excepcionados de ese comercio, y sujetos a un régimen jurídico especial y reforzado.

Ahora bien, como se indicó las fincas de la provincia de San José **476850**, **476852** y **476853** graficadas correspondientemente en los planos catastrados **SJ-0495778-1998**, **SJ-0495780-1998** y **SJ-0495779-1998**, propiedad de la Municipalidad de San José y su naturaleza es terreno destinado a construir el proyecto denominado embalse de la quebrada Los Negritos, respecto a la finca **401070** de San José con número de plano catastrado **SJ-0650095-1986**, propiedad de la Municipalidad de Montes de Oca, siendo su naturaleza terreno destinado a parque; por tales motivos dichas fincas se constituyen en un bien demanial, el cual por su condición es inembargable, imprescriptible e inalienable, tomando en cuenta tal peculiaridad no procede que dichos inmuebles soporten un gravamen de inmovilización, en razón de ello no corresponde imponer ningún tipo de medida cautelar como la considerada por el Registro de primera instancia.

En el caso bajo estudio, concuerda este Tribunal con la inmovilización consignada en las fincas de la provincia de San José **391013** plano catastrado **SJ-0905361-1990**, ya que esta traslapa las fincas **642372** y **332787** de San José, planos catastrados **SJ-1677342-2013** y **SJ-0664139-1987**, como se logra apreciar en las imágenes 5 y 6 del informe técnico **DRI-CTE-03-0135-2019**.

Respecto a las fincas de San José **582506** y **582507** planos catastrados **SJ-1981297-2017** y **SJ-1290471-2008**, al ser mínima la sobreposición considera este Tribunal que bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, lo procedente es una medida menos gravosa como es el aviso catastral, ya que no se justifica imponerle una medida cautelar tan grave como la inmovilización a estos inmuebles; y así permitir a sus titulares la posibilidad de disponer del resto de sus terrenos y poder continuar con el saneamiento de estos.

Respecto a los agravios manifestados por parte de la representante de Multifondos de Costa Rica S.A. Sociedad de Fondos de Inversión, sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos, que en una reunión realizada entre su representada y personeros

de la Municipalidad de San José, en la cual se acordó que su representada asumiera el costo de emisión de nuevos planos que reunieran las fincas de la Municipalidad de San José con base en los alineamientos correctos y respetando las áreas propiedad de ese gobierno local, efectuándose con todos los requisitos y siendo aceptado por sus personeros; es menester indicar por parte de este Tribunal, que las instituciones u organismos públicos en razón de sus atribuciones legales tienen que ver con bienes de dominio público, deben de adoptar en su función administrativa una actitud vigilante para la efectiva protección de dichos bienes y de ninguna manera esa obligación escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico a la administración registral, quien en su labor revisora debe velar que no se perjudiquen de ningún modo los terrenos de Estado.

Respecto a lo indicado por la apelante, de que se autorice la inscripción mediante un nuevo reingreso del plano presentado 2018-86360-C del 20 de junio de 2019, cabe indicar que de acuerdo con la prueba para mejor resolver solicitada al Registro Inmobiliario respecto al reingreso de la presentación 2018-86360-C del 20 de junio de 2019, como consta a folios 204 del legajo digital de apelación la misma se encuentra cancelada, debiendo tomar en cuenta la apelante que puede volver a presentar dicho documento para continuar la vía de la calificación formal, siendo esta un antecedente ineludible para posteriormente en el supuesto que el subdirector del Registro Inmobiliario, confirme el defecto conforme a lo analizado por el operador jurídico y pueda plantear el ocurso para lograr su inscripción de ser procedente.

En cuanto a lo manifestado por la representación del Banco Nacional de Costa Rica, es menester indicar por este Tribunal, que la publicidad registral constituye un principio del cual deriva el principio de seguridad y buena fe registral. Sobre ellos descansa la razón de ser del Registro, cuyo sistema de seguridad jurídica preventiva, se basa en las presunciones de exactitud e integridad o lo que es lo mismo, quien adquiere basado en la publicidad registral, ese acto es exacto y eficaz; y al adquirente de buena fe no se le puede oponer situaciones que al momento de la adquisición no constaban en la publicidad registral; es decir será en la vía

jurisdiccional donde deben ventilarse los agravios del apelante, en el sentido de levantar la medida cautelar de inmovilización consignada, siendo la función de la autoridad registral publicitar las inexactitudes a través de las medidas cautelares que correspondan a efectos de proteger derechos de terceros que se puedan ver involucrados y es así que la gestión administrativa está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, caso que no es el de estudio; además la responsabilidad por eventuales daños y perjuicios deberá ser reclamada cuando corresponda en sede jurisdiccional.

Por otra parte, no es de recibo lo indicado por la representación de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, con relación a la inmovilización de su finca 582506 plano anterior SJ-0514159-1998 y actual SJ-1981297-2017, ya que mediante el informe DRI-CTE-05-0240-2017, rendido por el Subproceso de Cartografía Catastral Departamento Catastral, como rola a folios 371 a 377 del expediente administrativo, se confirma la inexactitud a pesar de haberse registrado el plano actual; y con respecto a los vicios de nulidad absoluta en el motivo y contenido de la resolución apelada; es menester indicar por este Tribunal que dicho argumento no es admisible, toda vez que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada y se fundamenta en la prueba técnica que ha sido aportada por el Subproceso de Fotogrametría Catastral Departamento Catastral-Técnico y Subproceso de Cartografía Catastral Departamento Catastral, del Registro Inmobiliario, asimismo en el expediente de marras no se observan errores u omisiones capaces de haber provocado la indefensión del interesado, por lo que, lo instruido y resuelto se apega al procedimiento de gestión administrativa previsto en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, no existiendo motivo para anular la resolución impugnada.

Además, es oportuno sugerirle a las partes interesadas que en cuanto a las inconsistencias detectadas objeto de estas diligencias, es posible su subsanación mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación

y que sea presentado para su respectiva calificación e inscripción. De lo contrario, deben acudir a dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos cuando no ha sido posible subsanarla en sede administrativa.

Por las razones expuestas, debe este Tribunal declarar **sin lugar** el recurso planteado por la señora Cristina Eugenia Masís Cuevillas, apoderada generalísima de Multifondos de Costa Rica S.A. Sociedad de Fondos de Inversión, sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos; la abogada Carolina Villalobos Sancho, apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica; el abogado Diego Soto Solera, apoderado generalísimo de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, **y parcialmente con lugar** el recurso planteado por el señor Johnny Araya Monge, Alcalde Municipal de la Municipalidad del Cantón Central de San José, todos en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:30 horas del 4 de mayo de 2020. Se **revoca parcialmente** la resolución venida en alzada para dejar sin efecto la consignación de la medida cautelar de inmovilización, así como sus respectivas advertencias administrativas en las fincas de San José **476850, 476852 y 476853** y sus correspondientes planos catastrados **SJ-0495778-1998, SJ-0495780-1998 y SJ-0495779-1998**, propiedad de la Municipalidad de San José y la finca **401070** de San José y su plano catastrado **SJ-0650095-1986**, propiedad de la Municipalidad de Montes de Oca; y se modifique a **aviso catastral** la medida cautelar consignada en las fincas de San José **582506 y 582507** y en los planos catastrados **SJ-1981297-2017 y SJ-1290471-2008**. Por su parte, se **confirma** la resolución recurrida en cuanto a la consignación de inmovilización en las fincas de San José **391013, 642372 y 332787** y sus respectivos planos catastrados **SJ-0905361-1990, SJ-1677342-2013 y SJ-0664139-1987**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por la señora Cristina Eugenia Masís Cuevillas, apoderada generalísima de Multifondos de Costa Rica S.A. Sociedad de Fondos de Inversión, sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Multifondos; la abogada Carolina Villalobos Sancho, apoderada especial administrativa del Banco Nacional de Costa Rica; el abogado Diego Soto Solera, apoderado generalísimo de Vista Sociedad de Fondos de Inversión S.A., sociedad administradora de Fondo de Inversión Inmobiliario Vista, **y parcialmente con lugar** el recurso planteado por el señor Johnny Araya Monge, Alcalde Municipal de la Municipalidad del Cantón Central de San José , todos en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:30 horas del 4 de mayo de 2020.. Se **revoca parcialmente** la resolución venida en alzada para dejar sin efecto la consignación de la medida cautelar de inmovilización, así como sus respectivas advertencias administrativas en las fincas de San José **476850, 476852 y 476853** y sus correspondientes planos catastrados **SJ-0495778-1998, SJ-0495780-1998 y SJ-0495779-1998**, propiedad de la Municipalidad de San José y la finca **401070** de San José y su plano catastrado **SJ-0650095-1986**, propiedad de la Municipalidad de Montes de Oca; y se modifique a **aviso catastral** la medida cautelar consignada en las fincas de San José **582506 y 582507** y en los planos catastrados **SJ-1981297-2017 y SJ-1290471-2007**. Por su parte, se **confirma** la resolución recurrida en cuanto a la consignación de inmovilización en las fincas de San José **391013, 642372 y 332787** y sus respectivos planos catastrados **SJ-0905361-1990, SJ-1677342-2013 y SJ-0664139-1987**. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del 30 de marzo de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 169 del 31 de agosto del 2009, 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.15

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.53