
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0619-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

GARBONI S.A., apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2016-824-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0339-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta y siete minutos del veintiséis de junio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por René García Arguello, abogado, vecino de Santa Cruz, Guanacaste, con cédula de identidad 1-0401-1083, en representación de la empresa **GARBONI S.A.**, con cédula jurídica 3-101-662919, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 24 de octubre de 2019.

Redacta la jueza Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento inicia en atención al escrito AAA-773-2016, presentado por el Procurador Mauricio Castro Lizano, en representación de la Procuraduría General de la República, mediante el cual informa que los planos catastrados G-914697-1990, G-1078-1991, G-105235-1993 y G-106358-1993 publicitados sobre las fincas todas del Partido Guanacaste 75022, 91764, 91777 y 85208 respectivamente, describen una servidumbre de paso que se localiza dentro de los 150 metros de zona restringida, y que además los últimos dos planos mencionados afectan la zona

pública, contrariando su naturaleza demanial.

En virtud de lo anterior, mediante resolución de las 08:55 horas del 30 de julio de 2016 la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, autorizó la apertura del expediente administrativo y ordenó consignar advertencia administrativa sobre los planos catastrados G-914697-1990, G-1078-1991, G-105235-1993 y G-106358-1993, únicamente para efectos de publicidad noticia a efectos de continuar con la investigación de mérito.

Asimismo, mediante los oficios DRI-04-0535-2016 y DRI-04-0848-2016, solicitó al Departamento Técnico Catastral realizar un montaje con el fin de determinar si las servidumbres incluidas en los levantamientos catastrales afectan la Zona Marítimo Terrestre. El informe fue rendido por el Ingeniero Jairo Solís Salazar, mediante el oficio DRI-CTE-03-0032-2018 (folio 21 al 26 del expediente administrativo) y se concluye que las fincas del Partido de Guanacaste 75022 y 85208, planos G-914697-1990 y G-106358-1993, la última propiedad del aquí apelante, traslapan parcialmente la zona marítimo terrestre.

Por resolución de las 08:00 horas del 28 de junio del 2018 se cancela la nota de advertencia administrativa consignada sobre los planos G-1078-1991, G-105235-1993, en tanto estos no traslapan la zona marítimo terrestre y se amplía el estudio anotando advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Guanacaste 75022 y 85208, manteniendo la medida cautelar sobre los planos: G-914697-1990 y G-106358-1993 (folios 73 y 74 del expediente administrativo).

Mediante resolución dictada a las 13:00 horas del 14 de enero de 2019, la indicada Asesoría Jurídica confirió la audiencia de ley a: **1) PLAYA REAL S.A.**, con cédula jurídica 3-101-088326 representada por América Mora Sandí, en su condición de titular registral de la finca del Partido de Guanacaste 75022. **2) INVERSIONES PACÍFICO CARIBEÑAS INPACA S.A.** con cédula jurídica 3-101-132668, representada por Stefano Scarlata, en su condición

de titular registral de la finca del Partido de Guanacaste 85208. **3) VISIÓN MULTIMEDIA S.A.** con cédula jurídica 3-101-204775, representada por Guisepe Dall Angelo, en su condición de anotante en la compraventa de un lote sobre la finca del Partido de Guanacaste 85208 y como anotante en el practicado inscrito bajo las citas 800-800-00362940-0001-0001. **4) MARÍA ROSA LÓPEZ GUTIÉRREZ**, con cédula de identidad: 5-0132-0552, en su calidad de alcaldesa de la Municipalidad de Santa Cruz. **5) MAURICIO CASTRO LIZANO**, en su condición de Procurador General, de la Procuraduría General de la República. **6) GERARDO ALVARADO BLANCO**, con cédula de identidad: 7-0111-0348, en su calidad de anotante en el practicado inscrito bajo las citas 800-00003755-0001, sobre la finca del Partido de Guanacaste 85208. **7) CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL**, con cédula jurídica 4-000-042147, representada por su Presidente Ejecutivo Msc. Román Macaya Hayes, en su condición de anotante en el practicado inscrito bajo las citas 800-00004854-0001 y 800-00156235-0001, sobre la finca del Partido de Guanacaste 85208. **8) INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO**, con cédula jurídica 4-000-042141, representada por su Gerente Alberto López Chaves, en su condición de anotante en el practicado inscrito bajo las citas 800-00067208-0001 sobre la finca del Partido de Guanacaste 85208. **9) GIORGIO MATURANO**, pasaporte 5261470, en su condición de anotante en el practicado inscrito bajo las citas 800-00280909-0001, sobre la finca del Partido de Guanacaste 85208 (folios 83 al 85 del expediente administrativo).

Con escrito presentado al Registro Inmobiliario el día 10 de abril de 2019, el aquí apelante René García Arguello, en la representación señalada, se apersonó al presente proceso, indicando que su representada es dueña por adjudicación firme de remate judicial de la finca Partido de Guanacaste folio real 85208-000, plano catastrado G-106358-1993; manifiesta que dirigió nota al Director del Instituto Geográfico Nacional haciéndole ver que en Playa Real de Santa Cruz de Guanacaste, se requería un nuevo amojonamiento que coincidiera con la realidad geográfica de la zona pública basado en el amojonamiento correcto que realiza el IGN y señala que dicha finca no se encuentra invadiendo zona marítimo terrestre, con base

en el oficio DIG-TOT-0565-16 del 14 de diciembre de 2016 emitido por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) el cual indica el amojonamiento de la zona, emitiéndose orden a la Municipalidad de Santa Cruz, para la demolición de los mojones ilegalmente corridos lo que se hizo el 3 de marzo de 2017 (folios 115 al 118 del expediente administrativo).

Mediante resolución de las 09:55 horas del 8 de mayo de 2019, visto el escrito presentado por el señor René García Arguello, el Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario solicita al Departamento Técnico Catastral un nuevo montaje con el fin de determinar la existencia o no del traslape (folio 138 del expediente administrativo).

Asimismo, en resolución dictada a las 11:00 horas del 8 de mayo de 2019 se determinó conferir la audiencia de ley por medio de publicación de un edicto en el diario oficial La Gaceta a las partes involucradas en este expediente y que no fueron localizadas en el domicilio indicado en los asientos registrales (folios 154 al 157 del expediente administrativo).

En oficio **DRI-CTE-03-0112-2019**, el Departamento Técnico Catastral emite el nuevo estudio de la finca 5-85208 para determinar la existencia del traslape parcial con la Zona Marítimo Terrestre el cual indica que toma como base el amojonamiento oficial de la Zona Marítimo Terrestre publicitado por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el estudio concluye que los mojones utilizados en el informe **DRI-CTE-03-0032-2018** son los oficiales y publicitados por el IGN según consta en la Gaceta 248 del 24 de diciembre de 2014 (ver folios 21 a 25 y 149 a 152 del expediente administrativo). Este informe fue puesto en conocimiento de las partes conforme la resolución de las 13:00 del 12 de setiembre del 2019 (folio 161 del expediente administrativo).

El Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 09:00 horas del 24 de octubre de 2019 resolvió:

1) **CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN** en las fincas del Partido de **Guanacaste** matrículas **OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHO (85208)** y **SETENTA Y CINCO MIL VEINTIDÓS (75022)** y sus planos asociados **G-106358-1993** y **G-914697-1990**, la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de las anomalías que dieron origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referidas inmovilizaciones o bien que las partes mediante la confección de los nuevos planos y el otorgamiento de escritura pública, subsanen la situación aludida y según sea el caso, ordenen o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización en cada uno de los asientos catastrales y registrales involucrados.

Lo anterior por considerar la existencia de un traslape de fincas y planos con la zona marítimo terrestre (folios 174 al 187 del expediente administrativo).

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor René García Arguello, en la representación indicada, apeló la resolución relacionada, manifestando en sus agravios lo siguiente:

1.- Solicita se tome en consideración lo alegado por el director del Instituto Geográfico Nacional (IGN), respecto a que en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Real de Santa Cruz de Guanacaste se habían corrido ilegalmente mojones lo que implicaba una afectación tanto para la zona restringida como para la finca de su representada, por cuanto al moverse los mojones se afectó el área privada de la finca 85208-000 y la realidad topográfica del plano G-106358-1993.

2.-Considera que se debe tomar en cuenta el oficio DIG-TOT-0565-16 de fecha 14 de diciembre del 2016, donde se autorizó la remoción de los mojones señalados para ordenar la Zona Marítimo Terrestre de Playa Real y que esa prueba no fue valorada por lo que alega

que existe un vicio en el debido proceso y que provoca la nulidad absoluta de la resolución recurrida, debido a que se solicitó que se hiciera un replanteamiento pericial en el lugar de los hechos y que el Ing. Jairo Solís Salazar nunca se apersonó al lugar de los hechos para verificar lo argumentado por su representada en defensa de sus derechos.

3.- Solicita una audiencia oral y pública para exponer y que se cite al Ing. Max Lobo Hernández, director del Instituto Geográfico Nacional (IGN) para que se refiera a lo alegado por su persona.

4.-Aporta informe pericial del Topógrafo Ing. José Diego González Chaves donde, según considera, se demuestra con vista de campo y levantamiento topográfico de los inmuebles, que no existe traslape entre ambas propiedades, ni existe alteración de la zona pública en la zona marítimo terrestre relacionada con la finca privada objeto de este proceso.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propios y de interés para el dictado de esta resolución los hechos que tuvo por probados la autoridad registral (folios 177 al 180 del expediente administrativo).

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

CUARTO. 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.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. Con fundamento en los informes técnicos rendidos por el Área Catastral del Registro Inmobiliario y que fueran

remitidos mediante los oficios: 1) **DRI-CTE-03-0032-2018** de 15 de mayo de 2018 (folio 21 al 26 del expediente administrativo) y 2) **DRI-CTE-03-0112-2019** de 5 de junio de 2019 (folios 149 al 152 del expediente administrativo) emitidos ambos por el Subproceso de Conciliación Catastral, del Departamento Técnico Catastral, Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, la Subdirección de Catastro del Registro Inmobiliario resolvió consignar inmovilización en las fincas 85208 y 75022 y sus planos G-106358-1993 y G-914697-1990, por advertirse que esas fincas de particulares presentan una sobreposición parcial con la zona marítimo terrestre -zona que es de uso restringido y perteneciente al Estado conforme al artículo primero de la Ley de Zona Marítimo Terrestre- produciendo una inconsistencia en los asientos registrales y catastrales respectivos.

Queda claro para esta Autoridad de Alzada que estas diligencias versan sobre la afectación de la zona marítimo terrestre por encontrarse sobrepuesta parcialmente la finca propiedad del apelante, del Partido de Guanacaste 85208, plano G-106358-1993; para lo cual se hace necesario referirse al **Principio de Fe Pública Registral** el cual es considerado 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).

Debido a ello, el Reglamento 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.

A este efecto, en los asientos afectados se publicitan diversos tipos de medidas cautelares administrativas, dentro de ellas la **inmovilización**, la cual está regulada en el artículo 28 del Reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo su saneamiento, 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 ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

Por otra parte, en el Título III denominado “*Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*”, se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, las cuales se presentan “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 será, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

En este sentido, la Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de que esta sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, sean inmovilizados los asientos cuando resulte improcedente la corrección (Artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral, el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada.

En resumen, el objetivo del procedimiento registral de Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro del procedimiento que ahora nos ocupa, y con el fin de cumplir con el principio de debido proceso, se ha conferido audiencia a todos los posibles interesados para que manifiesten lo que a bien consideren.

De tal manera, tal como ha ocurrido en el caso de estudio, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, es posible disponer un orden de **inmovilización** del bien involucrado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento ya citado.

De este modo, queda claro que la medida cautelar administrativa de inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el acuerdo entre todos los interesados; y la otra consiste en que estos pueden acudir ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, por cuanto la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, y la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la nota de advertencia o la inmovilización.

Por su parte, el **aviso catastral** tiene efectos muy diferentes, en tanto 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 éstos (sic) 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.

SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE. Es importante señalar que la zona marítimo terrestre, encuentra su fundamento en la Ley No. 6043 de 2 de marzo de 1977 y su Reglamento, a través de la cual se da una específica tutela jurídica de la zona señalada, definiéndola en su artículo 9º; con las excepciones indicadas allí mismo, como:

la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria, y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

[...] comprende también las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República.

La ley citada establece además, en su artículo 1°, que esta zona “constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible”, y luego en su artículo 7°, señala que los terrenos situados en ella “no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no pueden apropiarse de ellos ni legalizados a su nombre, por este u otro medio.”

El artículo 1° citado también dispone que **es obligación de todos los habitantes de nuestro país** y específicamente de todas las instituciones públicas, que debido a sus atribuciones legales tengan que ver con ella, adoptar una actitud vigilante y tomar las medidas pertinentes para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Es por ello por lo que, de ninguna manera, esta obligación jurídica escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Registro Inmobiliario y evidentemente tampoco a este Tribunal Registral Administrativo, quienes en el ejercicio de sus funciones deben velar porque no se perjudiquen de ningún modo estos terrenos por intereses privados que pretendan afectarla.

Al respecto, la Procuraduría General de la República ha afirmado:

Para nadie es un secreto que por su extraordinaria riqueza esta franja del demanio se ve constantemente amenazada por el deseo de apropiación particular, que se manifiesta a través de diferentes vías, entre ellas, la registral documental y gráfica.

Es requerida, entonces, una precisión rigurosa en los términos con los que se inscriben documentos y planos, y sobre todo, un apego absoluto a la normativa jurídica vigente; celo minucioso que debe ser aún más exigido cuando se trate de actos que puedan lesionar, directa o indirectamente, bienes de dominio público.

Para llevar a cabo esta tarea, el ordenamiento legal costarricense le concede a la Oficina de Catastro una serie de atribuciones específicas que le permiten ejercer una vigilancia óptima de los procesos registrales.

(Dictamen No. 050-96 de 26 de marzo de 1996 de la Procuraduría General de la República)

Así las cosas y con fundamento en los informes técnicos rendidos mediante los oficios: 1) **DRI-CTE-03-0032-2018** de 15 de mayo de 2018 (folio 21 al 26 del expediente administrativo) y 2) **DRI-CTE-03-0112-2019** de 5 de junio de 2019 (folios 149 al 152 del expediente administrativo) emitidos ambos por el Subproceso de Conciliación Catastral, del Departamento Técnico Catastral, Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se verifica en forma contundente que la finca 85208 y su plano G-106358-1993, presenta una sobreposición parcial con la zona marítimo terrestre, produciendo una inconsistencia en los asientos registrales y catastrales respectivos, zona que como se analizó, es de uso restringido y perteneciente al Estado conforme al artículo primero de la Ley de Zona Marítimo Terrestre.

No obstante, advierte este Tribunal que la finca 85208 tiene un área de 50.000 metros cuadrados, por lo que, si bien se determina una sobreposición con una parte de la zona protegida, esta sobreposición no alcanza ni un 20 % de la medida total de la finca indicada; por ello, bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, no se justifica imponerle una medida cautelar tan grave a este último inmueble como lo es la inmovilización y es posible permitir a su titular la posibilidad de disponer del resto de su terreno; siempre y cuando no involucre el área en que se ubica el traslape.

Por las razones indicadas y con el fin de proteger la zona demanial, se debe revocar parcialmente la resolución venida en alzada para que se modifique la inmovilización decretada por la autoridad registral en la finca 85208 y en su lugar se consigne **aviso catastral**, hasta que la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de las anomalías que dieron origen a este proceso; o bien cuando el recurrente mediante la confección de nuevos planos y el otorgamiento de escritura pública, corrija la irregularidad demostrada en el presente asunto.

Visto lo anterior, y dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane esta inconsistencia y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en los informes técnicos: 1) **DRI-CTE-03-0032-2018** de 15 de mayo de 2018 (folio 21 al 26 del expediente administrativo) y 2) **DRI-CTE-03-0112-2019** de 5 de junio de 2019 (folios 149 al 152 del expediente administrativo), con el fin de dotar de seguridad jurídica a los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este órgano de alzada que la situación amerita la consignación de la medida cautelar administrativa indicada, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, como es el caso en estudio.

El publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro país. Garantizando que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883.

En sus agravios, solicita el recurrente se tome en consideración lo alegado por el Director del Instituto Geográfico Nacional (IGN), en el oficio DIG-TOT-0565-16 de fecha 14 de diciembre del 2016, respecto de que en la Zona Marítimo Terrestre de Playa Real de Santa Cruz de Guanacaste se habían corrido ilegalmente mojones que implicaban una afectación en la zona restringida, en perjuicio de la finca de su representada 85208-000, afectando la realidad topográfica del plano G-106358-1993 y que esa prueba no fue valorada, por lo que alega que existe un vicio en el debido proceso, que provoca nulidad absoluta de la resolución recurrida, además señala que el Ing. Jairo Solís Salazar nunca se apersonó al lugar de los hechos para verificar lo argumentado por su representada en defensa de sus derechos.

Este alegato debe ser rechazado por cuanto este Tribunal ha podido constatar y tener por probado, que mediante resolución de las 09:55 horas del 8 de mayo de 2019, el Registro Inmobiliario, visto el oficio remitido por el recurrente DIG-TOT-0565-16, solicitó al Departamento Catastral Técnico un nuevo montaje con el fin de determinar la existencia o no del traslape con la zona marítimo terrestre, basado en el amojonamiento que hace el IGN, con relación a la finca del Partido de Guanacaste 85208; por lo que mediante el oficio DRI-CTE-03-0112-2019 del 5 de junio de 2019, el Ing. Jairo Solís Salazar, realiza estudio técnico, concluyendo que el informe DRI-CTE-03-0032-2018, toma como base el **amojonamiento oficial** de la Zona Marítimo Terrestre publicitado por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), lo que demuestra que existe sobreposición parcial del inmueble sobre la zona restringida, indicando en el informe claramente, que el estudio se fundamenta en el estudio de gabinete de los asientos catastrales y registrales y que los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en los planos de agrimensura son insertados bajo la fe pública que le asiste a los profesionales de agrimensura. Asimismo, observa este Tribunal que en el oficio DIG-TOT-0565-16, se hace referencia a la destrucción de los mojones 207 y 208, mientras que el informe rendido por el Ing. Solís Salazar toma como base los mojones oficiales publicitados en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT).

Sobre la audiencia oral y pública solicitada, por la forma en que se resuelve el presente asunto, se rechaza la solicitud por considerar este Tribunal que no es oportuna para la resolución del caso, toda vez que los informes técnicos son claros y contundentes con relación a la sobreposición parcial de la finca 85208 en la zona marítimo terrestre.

Con relación al informe pericial del Topógrafo Ing. José Diego González Chaves aportado por el recurrente en sus agravios, debe ser rechazado por este Tribunal en razón de que, como se ha demostrado los informes emitidos por el Registro Inmobiliario números: 1) **DRI-CTE-03-0032-2018** de 15 de mayo de 2018 (folio 21 al 26 del expediente administrativo) y 2) **DRI-CTE-03-0112-2019** de 5 de junio de 2019 (folios 149 al 152 del expediente administrativo), fueron realizados tomando como base el amojonamiento oficial de la Zona Marítimo Terrestre publicitado por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y que los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en los planos de agrimensura son insertados bajo la fe pública que le asiste a los profesionales de agrimensura.

En este sentido resulta oportuno sugerir al apelante que, en caso de que la sobreposición que es objeto de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física del inmueble, es posible su subsanación de conformidad con el artículo 28 transcrito líneas atrás, mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario y sea presentado para su respectiva calificación e inscripción. De lo contrario, los interesados 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, debido a que la tramitación de una diligencia administrativa como la que nos ocupa, 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 registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esa sede.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se debe declarar sin lugar el recurso planteado por **RENÉ GARCÍA ARGUELLO** y revocar parcialmente la resolución venida en Alzada, para que se mantenga la **inmovilización** sobre la finca del Partido de Guanacaste 75022 y su correspondiente plano G-914697-1990, se modifique la medida cautelar ordenada por el *a quo* y se consigne **aviso catastral** en la finca del Partido de Guanacaste 85208, toda vez que existen inconsistencias en la publicidad registral que afectan los asientos registrales y que es necesario sanear.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por **RENÉ GARCÍA ARGUELLO** en representación de la empresa **GARBONI S.A.**, con cédula jurídica 3-101-662919, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 24 de octubre de 2019, la que en este acto **se revoca parcialmente** para que se mantenga la inmovilización sobre la finca del Partido de Guanacaste 75022 (setenta y cinco mil veintidós) y su correspondiente plano G-914697-1990 (G-novecientos catorce mil seiscientos noventa y siete-mil novecientos noventa), se consigne **aviso catastral** en la finca 85208 (ochenta y cinco mil doscientos ocho) de Guanacaste, así como del plano G-106358-1993 (G-ciento seis mil trescientos cincuenta y ocho-mil novecientos noventa y tres), medida cautelar que se mantendrán hasta que sea saneada la inexactitud que las afecta en los términos indicados en la resolución venida en alzada. 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 31 de agosto 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

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53