
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0647-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CEMEX (COSTA RICA) S.A., APELANTE

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2012-237-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0348-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con dieciséis minutos del tres de julio de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Daniel Rojas Nielsen, titular de la cédula de identidad 1-1346-0286, en su condición de apoderado especial de la sociedad **CEMEX (COSTA RICA) S.A.**, cédula jurídica **3-101-018809**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 19 de noviembre de 2019.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa es iniciada por escrito de fecha 23 de febrero de 2012, presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, por parte del señor Javier García Penón, empresario, vecino de San José, portador de la cédula de identidad 1-0476-0256, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **VILLAS RÍO VISTA TRES S.A.**, cédula jurídica **3-101-150998**, el cual solicita se investigue el traslape de la finca de su representada, de la provincia

de San José, matrícula **446436**, plano catastrado **SJ-947083-2004**, ya que la sociedad **EL Espino del Sur S.A.**, inscribió el plano catastrado **SJ-862987-2003**, con un área de **7.256, 65 m²**, al cual se le consignó falsamente parte de la propiedad de su representada y en razón de ello se otorgó la escritura número 187-23, anotada en el Registro Público bajo el tomo 2011, asiento 349971, mediante la cual segrega en cabeza propia una porción del terreno de su representada, haciendo ver al Registro que dicho terreno es parte de la finca de la provincia de San José, matrícula **83908**, por lo cual solicita la inmovilización e investigación al respecto. La segregación supra indicada, generó la finca número **624978**.

Una vez realizado el estudio preliminar de mérito, mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario de las 11:00 horas del 29 de febrero de 2012, como rola a folios 39 a 40 del tomo I del expediente principal, se autorizó la apertura del Expediente Administrativo **2012-0237-RIM**, se consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de San José, matrículas número: **446436** y **624978**, y previno al gestionante acreditar el traslape que denuncia por medio de un montaje basado en las colindancias, ubicación geográfica y referencias.

Posteriormente, mediante resolución de las 14:30 horas del 6 de setiembre de 2012, emitida por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, indicó que aportado el montaje prevenido a la promovente y realizada la correspondiente conciliación por parte del Departamento Catastral Técnico, según consta a folios 57 a 72 del tomo I del expediente principal, resolvió poner en conocimiento a la sociedad gestionante **VILLAS RÍO VISTA TRES S.A.**, para que se refiriera a dicha conciliación y montaje, además de conferir audiencia y poner en conocimiento del informe a la sociedad **EL ESPINO DEL SUR S.A.**, cédula jurídica **3-101-159283**, propietaria registral de la finca de la provincia de San José, matrícula **624978**, representada por el señor Alfonso Emilio Monge Ureña, titular de la cédula de identidad 103650307, en su condición de apoderado generalísimo, como rola a folios 75 a 77 del tomo I del expediente principal.

Por otra parte, a folio 137 a 147 del tomo I del expediente principal, mediante documento recibido en la Dirección del Registro Inmobiliario, en fecha 03 de diciembre se informa de la inscripción del documento citas tomo **2014** asiento **269817**, en el cual se rectificaba el nombre y número de cédula de la sociedad gestionante, cambiando a **VILLAS RÍO VISTA TRES SOCIEDAD CIVIL**, cédula jurídica **3-106-150998**.

Según oficio **DRI-04-799-2016**, de fecha 07 de octubre de 2016, se solicitó por parte de la Asesoría Jurídica Registral a la ingeniera Yenory Jara Vásquez, del Departamento Técnico Catastral, que se refiriera al informe solicitado mediante oficio **RIM-AJRI-416-2012**, como rola a folio 147 del tomo I del expediente principal. Por consiguiente, como se desprende a folios 148 a 150 de dicho expediente, se da respuesta a lo solicitado mediante oficio **DRI-CTE-03-0008-2017**, de fecha 20 de febrero de 2017 en el que se logra determinar la existencia de un traslape entre las fincas de la provincia de San José matrículas: **446436**, **624978** y **387311** con sus correspondientes planos: **SJ-947083-2004**, **SJ-862987-2003** y **SJ-522543-1998**; además el plano **SJ-599244-1985** no consta que haya generado título pero se sobrepone a los planos **SJ-947083-2004** y **SJ-947082-2004** (finca **220559**). El plano SJ-599244-1985, actualmente se encuentra dentro de la publicidad registral vinculado a la finca número 220557.

Debido a lo anterior, según se desprende a folios 204 a 205 del tomo II del expediente principal, mediante resolución de las 09:50 horas del 21 de marzo de 2017, emitida por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, se procede a ampliar la resolución de advertencia administrativa emitida el 29 de febrero de 2012 a las 11:00 horas, a las fincas de la provincia de San José matrículas: **387311**, **220557** y **220559**.

Por consiguiente, mediante resolución de las 11:00 horas del 30 de mayo de 2017, emitida por la Asesoría Jurídica Registral, se confiere audiencia por un plazo de quince días a las siguientes partes: **CEMEX (COSTA RICA) S.A.**, cédula jurídica 3-101-18809, propietaria

registral de la finca **220557**, **JAE DE ESCAZÚ S.A.**, cédula jurídica 3-101-193979, propietaria registral de la finca **220559** y Manuel Bernardo Monge Ureña, titular de la cédula de identidad 104770492, propietario registral de la finca **387311**, al **FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO FORESTAL**, cédula 3-007-204724, como ente interesado en el gravamen de afectación y limitaciones de la Ley Forestal que pesa sobre las fincas **220559**, **387311**, **446436** y **624978** y Alfonso Emilio Monge Ureña, cédula de identidad 103650307, en su condición de arrendatario en el gravamen de arrendamiento de lote sin segregar sobre la finca **624978**. (folios 255 a 258 del tomo II del expediente principal)

Se apersonan los señores Manuel Bernardo Monge Ureña, titular de la cédula de identidad 104770492, Jorge Mario Rodríguez Zúñiga, **Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal**, Andrés Bolaños Amerling, apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **CEMEX (COSTA RICA) S.A.**, como se desprende a folios 261 a 276 del tomo II del expediente principal.

Además, a folio 311 del tomo II del expediente principal, según documento recibido en la Dirección del Registro Inmobiliario, en fecha 3 de mayo de 2019, se informa sobre la inscripción del documento citas tomo 2019 asiento 233092, en el cual se cancela la afectación y limitación a la Ley Forestal, citas tomo 548 asiento 2766, secuencia 001.

Se apersona el señor Marco Vinicio Muñoz Leiva, titular de la cédula de identidad 105890429, apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad **JAE DE ESCAZÚ S.A.**, cédula jurídica 3-101-193979, propietaria del bien inmueble del partido de San José, matrícula **220559**, misma que se traspasó en propiedad fiduciaria a la sociedad **FIDELEX FIDES LIMITADA**, cédula jurídica 3-101-193979, además aporta estudio elaborado por el ingeniero Jefry Jara Chaves, según se desprende a folios 313 a 334 del tomo II del expediente principal.

Mediante oficio **DRI-04-660-2019**, de fecha 24 de julio de 2019, se solicita a la ingeniera Yenory Jara Vásquez, del departamento de Subproceso Conciliación Catastral, que emita criterio técnico respecto a los alegatos técnicos esgrimidos por el ingeniero topógrafo Jefry Jara Chaves, como rola a folio 350 del tomo II del expediente principal; en razón de ello mediante oficio **DRI-CTE-03-0225-2019**, de fecha 18 de octubre de 2019, la ingeniera Yenory Jara Vásquez, rinde el correspondiente informe técnico según se desprende de folios 367 a 373 del expediente antes indicado, el cual es puesto en conocimiento a las partes interesadas mediante resolución de las 08:50 horas del 30 de octubre de 2019, por la Asesoría Jurídica Registral, como consta a folios 374 a 392 del expediente en mención.

Finalmente, el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las 15:00 horas del 19 de noviembre de 2019, resolvió consignar **inmovilización** sobre las fincas del partido de San José **446436**, **624978**, **387311**, **220557** y **220559**, indicando que ésta se mantendrá hasta que sea subsanada la situación planteada, ya sea porque la autoridad judicial que conozca del asunto y ordene su levantamiento mediante la ejecutoria respectiva, o que las partes interesadas lo soliciten por medio de escritura pública, la cual deberá ser sometida al proceso de calificación registral viniendo a subsanar la inexactitud contenida en el asiento de inscripción. (folios 456 a 474 del tomo III del expediente principal).

En contra de lo resuelto apela la representación de la sociedad **CEMEX (COSTA RICA) S.A.**, alegando que, conforme al levantamiento de planos visible a folio 150 del expediente en apariencia dicho traslape no tiene relación con la finca propiedad de su representada folio real **1-220557-000**, plano catastrado número **SJ-599244-1985**, específicamente entre la colindancia sur de la finca de **CEMEX** con la colindancia norte de las fincas **1-220559-000**, plano catastrado número **SJ-947082-2004** y **1-446436-000**, plano catastrado número **SJ-947083-2004**; además según el detalle cronológico como consta en la fotocopia certificada en fecha 1 de diciembre de 1972, inscrita ante el Registro Nacional al tomo 299, asiento 19586, se produjo la división material de las fincas: **1-14607-000** y **1-14376-000**, plano

catastrado número **SJ-14607-1946**, de dicha división nacieron 3 inmuebles, la finca matrícula número **1-220555-000**, con una medida de 517.152,51 m², (Finca **QUEBRADOR PATARRÁ**), **1-220559-000**, con una medida de 311.541 m², (Finca Jae); y la finca **CEMEX**, con una medida de 122.264,80 m², siendo actualmente su medida inscrita, no contando las propiedades en mención con plano catastrado al momento de su división material, cabe indicar que en fecha 29 de agosto de 1985, fue inscrito el plano catastrado número **SJ-599244-1985**, sobre la finca **CEMEX**, coincidente con la medida original que a la fecha no ha sufrido modificaciones; el día 24 de marzo de 1988 fue inscrito el plano catastrado número **SJ-739049-1988**, sobre la finca Jae, posteriormente en fecha 5 de mayo de 1988 fue inscrito el plano catastrado número **SJ-739050-1988** sobre la finca Quebrador Patarrá, coincidiendo ambos planos con la medida original de los inmuebles indicados líneas atrás y respetando dichos planos los linderos, medida y descripción del plano de la finca Cemex, que se inscribió 3 años antes.

Continúa manifestando el representante de **CEMEX** que, según consta en la escritura pública de fecha 11 de julio de 1995, inscrita en el Registro Nacional bajo el tomo 422, asiento 7889, la sociedad **QUEBRADOR PATARRÁ S.A.**, como propietario en aquella época de la finca Jae segregó y vendió un lote, con una medida de 155,770.51 m², generándose la finca número **1-446436-000**, (**FINCA VILLAS RÍO VISTA**), por lo cual la medida de la finca Jae disminuyó a 155,770.51 m², además, en la escritura pública otorgada en fecha 8 de setiembre del 2004, inscrita en el Registro Nacional bajo el tomo 540, asiento 13024, se rectificó la medida de la finca Villas Río Vista en aumento hasta 162.794,97 m², conforme al plano **SJ-947083-2004**.

Mediante la escritura pública otorgada en fecha 31 de enero del 2013, inscrita en el Registro Nacional bajo el tomo 2013, asiento 56113, se rectificó la medida de la finca Jae en aumento hasta 162.544,79 m², conforme al plano **SJ-947082-2004**.

Evidenciándose de lo anterior que, en el detalle cronológico, la finca de mi representada cuenta con plano catastrado inscrito desde el año de 1985, siendo que los planos utilizados para las rectificaciones de medida **SJ-947083-2004** y **SJ-947082-2004**, están generando un traslape en la finca de mi representada, por lo cual solicito se revoque la resolución de las 15:00 horas del 19 de noviembre del 2019, dejando sin efecto la inmovilización ordenada en la finca de mi representada y se le obligue a los propietarios de las fincas **1-220559-000**, actualmente con plano catastrado número **SJ-947082-2004** y finca **1-446436-000**, actualmente con plano catastrado número **SJ-947083-2004**, a realizar la rectificación de medidas de los mismos. (folios 487 a 490 del tomo II del expediente principal)

Que una vez otorgada la audiencia de reglamento por parte de este Tribunal, el representante de la sociedad **JAE DE ESCAZÚ S.A.**, expresó como agravios según se desprende a folios 402 a 404 del expediente principal la finca de su representada matrícula **1-220559-000**, por medio de la escritura 302-5 se realizó rectificación de linderos e inclusión del plano **SJ-947082-2004**, modificando al anterior que poseía una demasía, razón por la cual se inscribió sin problema alguno ante el Registro Catastral, con todas las formalidades de ley, sin mediar rechazo alguno, sin indicar traslape de planos, tampoco se pidió corrección, estableciéndose en el plano las debidas coordenadas por medio del ingeniero topógrafo y otorgándose para dicha rectificación el plazo de tres años por ley para reclamos posteriores.

Manifiesta el apelante que al enterarse de la advertencia administrativa se contrató al ingeniero topógrafo Jara Vásquez, con el fin de que hiciera el estudio correspondiente el cual se informa que obra en autos e indica que no existe traslape por ninguna de las partes que hace referencia la resolución recurrida, de existir alguna inexactitud la misma se debió a un error en los procedimientos de calificación o inscripción del plano de su propiedad, generando una afectación, y un daño irreparable de un perjuicio inestimable, al enterarnos de este proceso por medio de una operación crediticia que se estaba realizando.

Continúa manifestando el apelante que, el análisis realizado por el Registro Catastral, únicamente se limita a indicar que hay un traslape, sin establecer concretamente las medidas de las áreas traslapadas, por cuanto lo realizan en base a un plano del año 1985, propiedad de la sociedad **CEMEX S.A.**, que es la única colindancia supuestamente traslapada con el plano de su representada, siendo dicho estudio nada claro y dudoso.

Por otra parte, como se constata a folio 461 la finca madre nació en 1946 y la finca de mi representada nació el 1 de febrero de 1974, con una medida de 31 hectáreas 1541 m², sin número de plano catastrado, posteriormente se incluyó el plano **SJ-907697-1990**, inscrito el 25 de febrero de 2005, y en el año 2013 se rectificó el área y linderos en base al plano **SJ-947082-2004**, modificándose la medida de la finca de 15 hectáreas 5770.50 m², a 16 hectáreas 2.544.79 m², dicho plano fue calificado sin ningún error y debidamente inscrito por el registrador, además otorgando el plazo de tres años para posibles reclamos, los cuales no se dieron, por tales razones la advertencia administrativa no es correcta y solicitamos su levantamiento.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal enlista como hechos de importancia para las resultas del presente caso los siguientes:

1.- Estudio catastral solicitado mediante oficio **RIM-AJRI-416-2012**, emitido por la ingeniera topógrafa Yenory Jara Vásquez, Sección de Sub Proceso de Conciliación Catastral, que rola a folios 57 a 58 del tomo I del expediente principal

2.- Estudio catastral identificado mediante oficio **DRI-CTE-03-008-2017**, emitido por la ingeniera topógrafa Yenory Jara Vásquez, Sección de Sub Proceso de Conciliación Catastral, que rola a folios 148 a 150 del tomo I, del expediente principal, del cual se extrae lo siguiente:

2.1.- La finca **114376** de San José, nace el 20 de setiembre de 1948, con una medida de

950958,32m², por medio de la reunión de las fincas **44929, 11944, 2051, 15227 y 11632**, con vista en el plano **SJ-14607-1946**. (folio 148 del tomo I del expediente principal)

2.2.- La finca **220559** de San José, nace el 1 de febrero de 1974, con una medida de **311541m²**, como segregación realizada a la finca **114376**, sin número de plano que la describa, localizándose el plano **SJ-739049-1998**, el cual indica ser la finca completa **220559**; siendo que de esta finca se segrega la finca **446436**, plano **SJ-947083-2004**, incluyéndosele al resto de la finca el plano **SJ-947082-2004**. (folios 148 del tomo I del expediente principal)

2.3.- La finca de la provincia de San José **83904**, nace el 9 de agosto de 1929, con una medida de **2229777m²**, como reunión de las fincas **57125, 12266, 23402, 57127, 4575, 23673 y 47968**, con vista en el plano del topógrafo Santos León Herrera, el cual no se pudo localizar en la base de datos del Registro. (folio 149 del tomo I del expediente principal)

2.4.-La finca de San Jose número **83908**, nace el 9 de agosto de 1929, con una medida de **209440m²**, por medio de la segregación a la finca **83904**, sin número de plano catastrado que la describa, a esta finca se le realizan las segregaciones con número de folio real **624978** plano **SJ-862987-2003** y **624979** plano **SJ-862986-2003**, actualmente a la finca **83908**, le queda un resto de **182930,39m²**, se logra localizar el plano **SJ-567675-1999**, el cual indica ser para rectificar medida de la finca **83908**. (folio 149 del tomo I del expediente principal)

2.5.- Con vista en el montaje existe un traslape entre las fincas **446436**, plano **SJ-947083-2004**, **624978**, plano **SJ-862987-2003** y **387311**, plano **SJ-522543-1998**, por otro lado, el plano **SJ-599244-1995**, el cual no consta en la base del Registro que haya generado título y se sobrepone a los planos **SJ-947083-2004** y **SJ-947082-2004**.

Informe técnico **DRI-04-799-2016**, del 7 de octubre de 2016, como se desprende a folios 148

a 149 del tomo I del expediente principal.

3.-Informe técnico **DRI-CTE-03-0225-2019**, emitido por la ingeniera topógrafa Yenory Jara Vásquez, Sección de Sub Proceso de Conciliación Catastral, que rola a folios 367 a 373 del tomo II del expediente principal.

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. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez 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 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; el marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la **publicidad registral** inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina **error registral** o bien un error que deviene de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados **errores extra registrales** y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para

atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.

Es por este motivo que el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No.35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible, como lo dispone el 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, siendo 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 y la inmovilización.**

En este mismo sentido, en el Título III de las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Registral, del citado Reglamento, en su artículo 35 indica que: “Se consideran inexactitudes originadas en el levantamiento catastral cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral, producto de las tareas de levantamiento catastral”, además el artículo 36 del Reglamento en mención regula el proceso de saneamiento al mencionar que: “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”, siendo que, 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, en su 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 puede el funcionario registral 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 ésta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

Sobre la medida cautelar administrativa de **Inmovilización**, tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario y 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 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, 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, indicando:

“...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 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...”. (negrita y subrayado no es del original)

Respecto al plazo de convalidación establecido por la ley véase, entre otros, el **Voto 0654-2017** de las 15:10 horas del 23 de noviembre de 2017, emitido por este Tribunal indicando:

“...El artículo 22 de la Ley del Catastro Nacional (N° 6545 de 25 de marzo de 1981):
ARTÍCULO 22.- Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública, aumentándola hasta la cantidad que indique el certificado catastral, siempre que ésta no exceda del diez por ciento de la medida original.

Estas rectificaciones en ningún caso perjudicarán a terceros, durante los tres años posteriores a la inscripción.

Nótese que esta norma faculta al titular registral de un inmueble para que: con su sola manifestación, con fundamento en un plano catastrado y siempre que no se exceda del 10 por ciento de la medida original, pueda aumentar la medida de sus fincas. Dicho acto queda sujeto a un plazo de convalidación por tres años dentro del cual no perjudica a terceros.

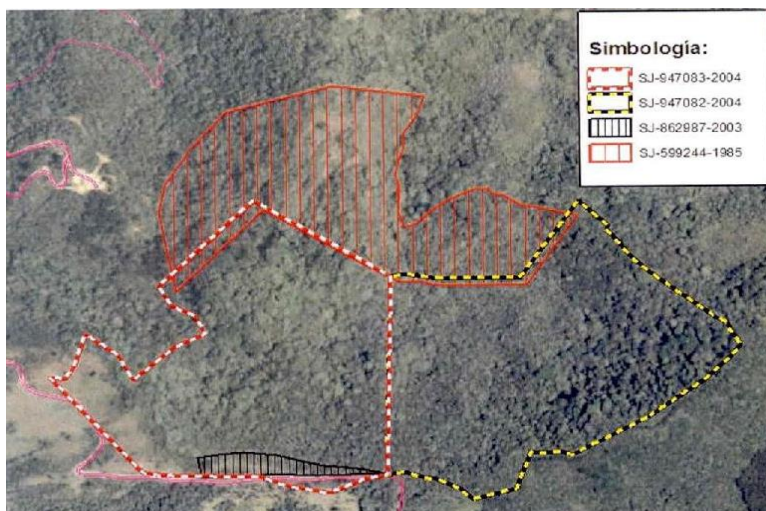
Cabe señalar que este plazo de tres años ha sido establecido para que, todo aquel que considere ha sufrido alguna afectación con la rectificación de medida pueda acudir a la vía jurisdiccional a reclamar su derecho y no ante la sede administrativa como pretende la gestionante...” (negrita y subrayado no es del original)

Bajo esta misma línea, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante resolución 2005-09525, dictada a las 15:54 horas del 19 de julio de 2005, resolvió en lo que nos interesa, lo siguiente:

“IV.- [...] La norma permite una corrección amparada a un plano catastrado, y no se exige la notificación previa a los colindantes de una rectificación de medida, pues de existir un error aritmético, se trataría únicamente de la dimensión de un mismo bien que se presume debidamente demarcado. Si por alguna razón podría suceder que durante la rectificación de medida se invadiere otro predio vecino, ello quedaría a discusión en la sede civil o penal, con los plazos de convalidación y de prescripción ordinaria, aunado a lo que establece el artículo 13 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias (ver en este mismo sentido la sentencia 2001—00247). [...]”

SEXTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Concluido el estudio del expediente venido en alza y con fundamento en los informes técnicos emitidos por la ingeniera

topógrafa Yenory Jara Vásquez, Sección de Sub Proceso de Conciliación Catastral, el primero de ellos en respuesta al oficio **RIM-AJRI-416-2012**, del 23 de abril de 2012, visible a folios 57 a 58 del tomo I del expediente principal, que da inicio a estas diligencias administrativas, se informa de un traslape entre el plano **SJ-862987-2003** finca **624978**, contra los planos **SJ-947083-2004** finca **446436** y **SJ-947082-2004** finca **220559**; así como el oficio **DRI-CTE-03-0008-2017**, del 20 de febrero del 2017, como rola a folios 148 a 149 del tomo I del expediente principal, en el que se verifica el traslape entre las fincas del partido de San José: **446436**, **624978** y **387311**, planos: **SJ-947083-2004**, **SJ-862987-2003** y **SJ-522543-1998**, además el plano **SJ-599244-1985**, se sobrepone a los planos: **SJ-947083-2004** y **SJ-947082-2004**; y finalmente mediante oficio **DRI-CTE-03-0225-2019**, del 18 de octubre de 2019, visible a folios 367 a 373 del tomo II del expediente principal, viene a ratificar lo indicando mediante el montaje de los planos antes indicados visible a folio 373 del expediente en mención:



De este modo y de conformidad con lo descrito anteriormente, ha quedado demostrado la existencia de un traslape parcial de los planos: **SJ-599244-1985** de la finca **1-220557**, **SJ-947083-2004** de la finca **1-446436**, **SJ-947082-2004** de la finca **1-220559**, y además el plano **SJ-862987-2003** de la finca **1-624978** presenta un traslape total con el plano **SJ-947083-**

2004 y se traslapa parcialmente con el plano **SJ-522543-1998 de la finca 387311**, aunado a ello queda claro para este Tribunal que a esta fecha ha transcurrido de sobra el plazo de 3 años establecido en el artículo 22 de la Ley del Catastro Nacional 6545 que le otorga a terceros la posibilidad de acudir a la vía incidental por haber sufrido alguna afectación con la rectificación de medida, situación que no impide que pueda acudir a la vía ordinaria judicial a reclamar su derecho y no ante la sede administrativa.

Por todo lo expuesto resulta improcedente consignar una nota de advertencia e inmovilización en los inmuebles de la provincia de San José, matrículas: **446436, 387311, 220557 y 220559**, debiendo modificarse por un **aviso catastral**; por estar afectos dichos inmuebles a un traslape parcial, ello bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, permitiendo a sus titulares la disposición de los terrenos no ubicados en el área de traslape. La medida cautelar de inmovilización resulta procedente sobre la finca **624978** plano **SJ-862987-2003**, pues presenta una sobreposición total con la finca **446436** plano **SJ-947083-2004**.

Por esta razón debe **revocarse parcialmente** la resolución venida en alzada para que se **modifique la nota de advertencia e inmovilización decretada por la autoridad registral en las fincas matrículas: 446436, 387311, 220557 y 220559**, por un **aviso catastral**, y se mantenga esta medida únicamente en la finca **624978** de San José porque presenta una sobreposición total.

Visto lo anterior, dado que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane las inconsistencias detectadas y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en los reportes elaborados por la Sección de Sub Proceso de Conciliación Catastral; y con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este órgano de alzada que respecto de la finca **624978** de San José tiene razón la autoridad registral en el sentido

de que se trata de una situación que amerita una medida cautelar de inmovilización, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes indicadas, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente, así como extraer del tráfico jurídico una propiedad que presenta una inexactitud que no ha sido posible sanear dentro del procedimiento administrativo.

Debemos tener claro que el Registro Inmobiliario desempeña una función de suma importancia en el desarrollo nacional, al brindar al público, la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico sobre los derechos y bienes de los costarricenses, constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país.

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 en las fincas **446436, 387311, 220557 y 220559**, constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro país, pero sin demérito de garantizar que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de la propiedad 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, 3883.

En cuanto a los agravios presentados por la representación de **CEMEX (COSTA RICA) S.A.**, respecto a los detalles cronológicos de los movimientos de las fincas del caso que nos ocupa, es menester indicarle por parte de este Tribunal que el orden cronológico no es determinante para establecer quien tiene un mejor derecho; además, la sede administrativa no tiene esa competencia, en razón de ello el Registro debe de imponer una medida cautelar

administrativa (inmovilización - aviso catastral), en aras de informar a terceros sobre la situación del inmueble, hasta tanto la sede jurisdiccional resuelve la situación jurídica de los inmuebles; lo anterior, en virtud de que la administración registral es coadyuvante con la administración de justicia.

Respecto a los agravios aportados por el señor Marco Vinicio Muñoz Leiva, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de **JAE DE ESCAZÚ S.A.**, como rola a folios 26 a 31 del legajo digital de apelación no son de recibo al no contar con legitimación, ya que según consta a folios 4 a 5 del legajo en mención la sociedad **JAE DE ESCAZÚ S.A.**, dio la propiedad en fideicomiso a la sociedad **FIDELEX FIDES LIMITADA**, bajo las citas de presentación 2019-00264718-0, inscrito en fecha 6 de mayo de 2019, como bien lo manifiesta el señor Muñoz Leiva a folios 313 a 316 del tomo II del expediente principal, en razón de ello la representación de **JAE DE ESCAZÚ S.A.**, no cuenta con la legitimación necesaria para actuar en la sede administrativa registral, además de contener los requisitos esenciales de la legitimación para actuar en un proceso, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 21 del Código Procesal Civil, tiene un elemento objetivo, y es el requisito establecido en el artículo 23 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509-J, según el cual pueden promover una gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pueda tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro; en la práctica el cumplimiento de este requisito se configura en el hecho de comprobar la existencia de un asiento registral del cual se desprenda esta especial legitimación para gestionar en esta sede, en el presente caso el gestionante dejó de ser el titular registral de la finca de San José **220559**, teniendo tal condición la empresa Fidelex Fides Limitada en su calidad de fiduciaria.

Por otra parte, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada y se fundamenta en los reportes de inconsistencias emitidos por la Sección de Sub Proceso de Conciliación Catastral; mismos que son abundantes en información y prueban los

los traslapes desde el punto de vista documental.

Finalmente resulta oportuno sugerirle a todas las partes interesadas 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 de los inmueble, es posible su subsanación de conformidad con el artículo 28 del reglamento transcrito líneas atrás, mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde todas las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación y 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, debido a 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 registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esta sede administrativa.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, estima este Tribunal que debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Daniel Rojas Nielsen en representación de **CEMEX (COSTA RICA) S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 19 de noviembre del 2019, la cual se confirma parcialmente respecto de la finca del partido de San José **624978** plano **SJ-862987-2003**. No obstante, se revoca parcialmente en el sentido de que debe modificarse la medida cautelar de nota de advertencia e inmovilización impuesta a las fincas del partido de San José **446436**, **387311**, **220557** y **220559**, planos respectivos: **SJ-947083-2004**, **SJ-522543-1998**, **SJ-599244-1985**, y **SJ-947082-2004**, por un aviso catastral, toda vez que existen inconsistencias en la publicidad registral que es necesario sanear; estas medidas cautelares se mantendrán hasta que sea subsanada la inconsistencia que las afecta.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Daniel Rojas Nielsen en representación de **CEMEX (COSTA RICA) S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 19 de noviembre de 2019, la que en este acto **se confirma parcialmente**, para que se mantenga la inmovilización sobre la finca de San José, matrícula **624978** plano **SJ-862987-2003**; y se **revoca parcialmente** para que se modifique la **nota de advertencia e inmovilización** sobre las fincas de San José, matrículas **446436, 387311, 220557 y 220559**, y sus planos respectivos: **SJ-947083-2004, SJ-522543-1998, SJ-599244-1985, y SJ-947082-2004**, y se les consigne **aviso catastral**. 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

Adolfo Durán Abarca

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

euv/KQB/ORS/ADA/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**
- **TG: ERRORES REGISTRALES**
- **TNR: 00.55.53**