

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**  
**EXPEDIENTE 2021-0273-TRA-RI**  
**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**  
**JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA apelante**  
**REGISTRO INMOBILIARIO**  
**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2014-0904-RIM**  
**PROPIEDADES**

**VOTO 0392-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas nueve minutos del diez de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el señor Jacinto Beita Villanueva, cédula de identidad número 6-0192-0967, vecino de Puntarenas, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500, con domicilio social en Puntarenas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 17 de junio de 2021.

**Redacta el Juez Villavicencio Cedeño**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTA DILIGENCIA ADMINISTRATIVA.** En el presente procedimiento se investigó acerca de la sobreposición de las fincas de **Puntarenas** matrículas **127017** y **137040** (planos catastrados **P-621916-2000** y **P-839119-2003**, respectivamente) con la finca de **Puntarenas** matrícula **77935**, plano catastrado número **P-**

**56170-1992**, siendo que esta última describe los terrenos que pertenecen a la Reserva Indígena Bibrí de Salitre.

La gestión administrativa con sumaria **2014-0904-RIM** se instruye a instancia del señor Ministro de Bienestar Social y Familia, el Doctor Fernando Marín Rojas, quien informó que gran parte de la finca de **Puntarenas** matrícula **137040** se encuentra dentro del terreno que abarca la Reserva Indígena Bibrí de Salitre, la cual se describe conforme al plano catastrado número **P-56170-1992** asociado con la finca de **Puntarenas** matrícula **77935** (folio 01 del expediente principal), razón por la que el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del expediente de gestión administrativa número **2014-0904-RIM** y en ese mismo acto ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas inscritas en la provincia de **Puntarenas** matrículas: **77935** y **137040** conforme a la resolución de las 13:00 horas del 25 de marzo de 2014 (folios 25 y 26 del tomo I del expediente principal).

Además, por medio de la resolución de las 09:00 horas del 26 de mayo de 2015 (folios 51 a 54 del Tomo I del expediente principal) se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1-** A la ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA RESERVA INDIGENA DE SALITRE DE BUENOS AIRES, cédula jurídica número 3-002-061740, representada por su Presidente el señor Servio Rojas Ortiz, cédula de identidad 6-0144-0620, Asociación quien figura como propietaria registral de la finca de Puntarenas matrícula 77935, misma que describe los terrenos asociados con la Reserva Indígena Bibrí de Salitre. **2-** A la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS EMPLEADOS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA R.L. cédula jurídica número 3-004-078670, representada por su presidente, el señor Jorge Isaac Solano Rodríguez, cédula de identidad número 4-015-0358, Cooperativa que figura como titular de la finca de Puntarenas matrícula 137040. **3-** A la entidad FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO FORESTAL, cédula jurídica número 3-007-204724 representada por su apoderado generalísimo, el señor Jorge Mario Rodríguez Zúñiga, cédula de identidad número 1-0545-0707, entidad que figura como titular

---

de afectaciones y limitaciones de la Ley Forestal número 7575 que se encuentran inscritas y vigentes sobre la finca de Puntarenas matrícula 77935.

Habiéndose determinado por medio de un nuevo Informe Técnico elaborado por el Licenciado José Manuel Carrillo Quirós, funcionario del Departamento Subproceso Georreferenciación de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario (ver folios 99 a 133 del Tomo I del expediente principal) que el plano **P-621916-2000**, asociado a la finca de **Puntarenas** matrícula **127017**, también se encuentra afectando o traslapando los terrenos que pertenecen a la Reserva Indígena Bibrí de Salitre, territorio que como se indicó, se encuentra descrito por el plano catastrado número **P-56170-1992** asociado con la finca de **Puntarenas 77935**.

En virtud de lo anterior, el Registro Inmobiliario dispone ampliar la investigación y por tanto también ordenó consignar nota de advertencia administrativa en la finca de **Puntarenas** matrícula **127017**, por medio de la resolución de las 10:00 horas del 29 de marzo de 2017 (ver resolución en folios 154 y 155 del Tomo I del Expediente principal) y subsiguientemente, por resolución de las 10:20 horas del 29 de marzo de 2017 (ver folios 156 a 159 del Tomo I del expediente principal), se amplía la audiencia conferida a la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500, representada por su Presidente el señor Jacinto Beita Villanueva, cédula de identidad 6-0192-0967; sociedad que figura como propietaria registral de la finca de Puntarenas matrícula 127017 y a la COMISIÓN NACIONAL DE ASUNTOS INDÍGENAS, cédula jurídica número 3-007-045795, representada por su Presidente, el señor Urbano Mendoza Palacio, cédula de identidad número 6-0245-0186, Comisión que se encarga de velar por la propiedad individual y colectiva de las comunidades indígenas, conforme al inciso e del artículo 4 de la Ley 5251 Ley de Creación de la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI).

En virtud de las audiencias concedidas se acudieron en el presente procedimiento de gestión administrativa las siguientes personas, según se enumera a continuación: **1-** El señor Jorge Mario Rodríguez Zuñiga, cédula de identidad número 1-0545-0707, vecino de San José, en su condición de Director Ejecutivo del FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO FORESTAL, cédula jurídica número 3-007-204724 por medio del escrito que rola a de folio 57 al 59 del Tomo I del expediente principal **2-** El señor Jorge Isaac Solano Rodríguez, cédula de identidad número 4-015-0358, vecino de Heredia, en su condición de Gerente General de la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS EMPLEADOS DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN PÚBLICA R.L. cédula jurídica número 3-004-078670 (ver escrito en folios 60 a 83 del Tomo I del expediente principal), resultando que por medio de la Resolución de las 09:00 horas del 21 de julio de 2021 se adjuntaron ambos escritos recién señalados al expediente administrativo y se aceptó el medio ofrecido para recibir notificaciones (ver folio 91 del Tomo I del expediente principal). **3-** El señor Jacinto Beita Villanueva, cédula de identidad 6-0192-0967, en su condición de Presidente de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500 por escritos que constan, el primero a folio 167 y el segundo de folio 169 a 173 (ambas foliaturas del Tomo I del expediente principal), siendo que por resolución 10:00 horas del cuatro de mayo de 2017 (folios 174 y 175 del expediente principal) se adjuntan los escritos dichos al expediente y se acepta el medio indicado para recibir notificaciones. **4-** La ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA RESERVA INDIGENA DE SALITRE DE BUENOS AIRES, cédula jurídica número 3-002-061740, representada en ese acto por apoderada especial el acto, la Licenciada Stephanie Webb Vizcaíno, cédula de identidad 2-0615-0592, Abogada, vecina de Puntarenas según escrito que rola de folio 193 a 203 del mismo expediente y resolución de las 13:00 horas del 21 de mayo de 2018 (folios 211 y 212 del legajo principal). Lo anterior, no sin antes haberse autorizado la notificación a dicha Asociación por medio de la publicación de un Edicto en el Diario Oficial la Gaceta, según resolución de las 10:00 horas del 30 de julio de 2015 (folios 92 y 93 del Tomo I del expediente mencionado) y resolución de las 10:00 horas del 17 de diciembre de 2015 (folios

135 y 136 del Tomo I expediente principal); siendo que el Edicto correspondiente se publicó en la página 64 del Diario Oficial La Gaceta número 37 del martes 23 de febrero de 2016 (ver folio 141 del Tomo I del expediente principal).

Además consta en el expediente que al representante de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de los empleados del Ministerio de Educación Pública R.L. se le brindó un plazo para confeccionar e inscribir un plano para la finca propiedad de su representada, inscrita en Puntarenas matrícula 137040 y según sus escritos, proceder con el saneamiento de la inconsistencia, lo anterior por medio de los escritos que constan, el primero a folio 168 y el segundo en folio 184 del mismo expediente; los plazos otorgados fueron autorizados por la resolución de las 10:00 horas del cuatro de mayo de 2017 (folios 174 y 175 del expediente citado) para la primera solicitud y por resolución de las 13:00 horas del siete de agosto de 2017 para la segunda petición (folios 185 y 186 del Tomo I del expediente principal); resultando que al no haberse subsanado la patología, por medio de la resolución de las 08:00 horas del 04 de mayo de 2021, se levanta la prórroga otorgada y se continua con el procedimiento de esta causa (folio 236 del Tomo I del expediente principal)

Finalmente, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 08:00 horas del 17 de junio de 2021 (folios 244 a 276 del Tomo II del expediente principal) ordenó levantar la Nota de Advertencia que pesan en las fincas de Puntarenas matrículas 77935, 127017 y 137040; toda vez que las fincas de Puntarenas matrículas 127017 y 137040 ya publicitan en sus asientos registrales, la afectación “Zona A.B.R.E. (Inmueble situado en territorio indígena)”

Consecuencia de lo anterior, el señor Jacinto Beita Villanueva, cédula de identidad 6-0192-0967, en su condición de Presidente de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500, sociedad que figura como propietaria registral de la finca de **Puntarenas** matrícula **127017** apela la resolución antes mencionada (folios 284 y 285 del Tomo II del expediente principal) argumentando

básicamente: “...*El tema de nuestra discrepancia y respecto de lo cual hemos manifestado, se refiere a la existencia propia del plano catastrado # P-56170-1992 con el cual se describe catastralmente las dimensiones del Territorio Indígena de Salitre; y lo anterior por cuanto conforme al artículo 42 de la Ley # 5251 (sic) de 09 de julio de 1973, se había derogado el DE # 34 de 15 de noviembre de 1956; y al dictarse la Ley # 6172 de 29 de noviembre de 1977, NO SE DESCRIBIERON territorios indígenas en Buenos Aires de Puntarenas (...) así cuando en el año 1982 se dictó el DE # 13571 de 17 de mayo de 1982 se describe el referido territorio indígena y luego se ajusta con el plano catastrado # P-56170-1992, se está violentando el principio de reserva de ley; el cual exige el pronunciamiento legislativo y con mayoría calificada para imponer límites al derecho de propiedad privada...*” por lo que argumenta que todo aquel territorio que se incluya en la reserva y que no haya sido incluido en el “...*decreto de 1956, es ABSOLUTAMENTE NULO, por el ejercicio abusivo de parte del Estado costarricense; quien debe indemnizar, dentro de los dos años siguientes al dictado de la afectación...*”

Continúa manifestando que su reclamo no es “...*si nuestra propiedad esté fuera o dentro de las demarcaciones del plano P-56170-1992, sino que (...) tal plano es ABSOLUTAMENTE NULO, por no ajustarse a las demarcaciones originales del referido Territorio Indígena...*” por lo que el Registro Inmobiliario deberá aclarar su tesis es correcta; trasladar la determinación a la vía contenciosa y pronunciarse al respecto; toda vez que según su criterio “...*Afirmar, como lo hace la resolución recurrida, que toda la información utilizada es válida, porque está “oficializada” es incurrir en una falacia de “petición de principio” pues se usa el mismo entramado registral administrativo para afirmar que lo que allí se contenga, per se, el legal y legítimo, es ignorar el principio “iura novit curia”, que todo administrador de justicia debe aplicar...*”

Habiendo sido admitido el recurso de apelación por este Tribunal, conforme a Resolución de las 10:54 horas del 16 de julio de 2021 se confirió audiencia a la parte recurrente y a las partes

interesadas en este proceso administrativo, según consta en folio 3 de este expediente **2021-0273-TRA-RI**; resultando que se apersonaron: **1-** El Director Ejecutivo del Fondo Nacional de Financiamiento Forestal, cédula jurídica número 3-007-204724, Ingeniero Jorge Mario Rodríguez Zúñiga, cédula de identidad 1-0545-0707; quien manifiesta que la finca de Puntarenas matrícula 77935 posee una afectación de la Ley Forestal por lo que solicita “...respetar las limitaciones impuestas sobre la finca...” (ver folios 9 a 11 de este Expediente 2021-0273-TRA-RI). **2-** El apoderado especial judicial de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500, Licenciado Juan Vásquez Calderón, quien únicamente amplía los agravios que su representada expresó en el escrito de apelación, en el sentido que “...el plano NO se ajusta al trazado original del referido territorio indígena...” por lo que se debe confrontar sus límites toda vez que sin esa investigación “...todo lo actuado está viciado de total nulidad...” por lo que se confirman las pretensiones antes mencionadas (ver folios 13 a 15 de este Expediente 2021-0273-TRA-RI), **pero que no aporta el poder especial judicial original**, el cual tampoco consta en el expediente principal y aunque se hallara, como se verá posteriormente, el poder especial judicial no faculta al apoderado para actuar en esta sede administrativa. **3-** La ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA RESERVA INDIGENA DE SALITRE DE BUENOS AIRES, cédula jurídica número 3-002-061740, representada en ese acto por apoderada especial el acto, la Licenciada Stephanie Webb Vizcaíno, cédula de identidad 2-0615-0592, Abogada y vecina de Puntarenas, quien solicitó el respeto “sobre nuestros territorios, que ya bastante avasallados han sido desde tiempos inmemoriales hasta la fecha...” siendo que los “...territorios indígenas son inalienables e imprescriptibles, no transferibles y exclusivos para los pueblos indígenas. El antecedente de dicha protección se encontraba ya en la Ley General sobre Terrenos Baldíos de 1939...” por lo que también requiere que se levanten las notas de advertencia que perjudican los contratos contraídos con el Fondo Nacional de Financiamiento Forestal (ver folios 17 y 18 de este Expediente 2021-0273-TRA-RI).

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos probados que el Registro Inmobiliario tuvo por demostrados en el considerando primero de la resolución final recurrida; sin embargo, se aclaran y se amplían, en el siguiente sentido: **1)** De acuerdo con la información que consta en el Expediente **2014-0904-RIM**, precisamente en el Informe Técnico elaborado por el Licenciado José Manuel Carrillo Quirós, funcionario del Departamento Subproceso Georreferenciación de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario (ver folios 99 a 133 del Tomo I del expediente principal); del Informe con Oficio RIM-CT-SV-0234-2014, elaborado por el Ingeniero Yendel Chavarría Cambroner de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario y de los asientos registrales y catastrales de las fincas de Puntarenas matrículas 77935, 127017 y 137040, se ha demostrado indubitablemente que el plano **P-56170-1992** publicitado y asociado a la finca de **Puntarenas matrícula 77935** representa a la Reserva Indígena Bibrí de Salitre con una medida de 126.041.887,10 metros cuadrados y se ajusta a las coordenadas y a la descripción que estableció el artículo tres del Decreto Ejecutivo 13571-G del 30 de abril de 1982 y publicado en la Gaceta del 17 de mayo de 1982, el cual literalmente indica: “...*La Reserva Indígena Bibrí de Salitre se localiza en las hojas del Instituto Geográfico Nacional, escala 1/50.000, Kamuk 3543 I, Buenos Aires 3543 IV, Cabagra 3543 II, General 3543 III. La Reserva se localiza por los puntos cuyas coordenadas son: Partiendo de un punto situado en la carretera que pasa en la fila Salitre en coordenadas N 350 900, E 539 250, el lindero común entre la Reserva Indígena Bibrí de Salitre y la Reserva Indígena Cabécar de Ujarrás sigue la fila Salitre hacia arriba (hacia el norte), pasa por el Alto Palmital, el vértice Roa, 1 005 metros, en coordenadas N 354 750, E 543 075; el lindero común, con la Reserva de Ujarrás continúa por la fila divisoria de aguas entre río Ceijbo y los ríos Blorikal, Platanares y Cañas (Cabagra), pasando por los cerros Sipar, Kai (1 944 metros) y llega así a la Cordillera de Talamanca, en el cerro Arbolado, en coordenadas N° 363 550, E 549 250, punto terminal del límite común con la Reserva de Ujarrás. De este punto, se sigue la Cordillera de Talamanca hacia el este, pasando por el cerro Haku, y llega al cerro Utyum,*



---

*en un punto de coordenadas: N 364 075, E 553 700. A partir de este punto comienza el límite común con la Reserva Bribri de Cabagra: del cerro Utyum una recta hasta la naciente del río Cabagra (llamado equivocadamente Cañas en el mapa); se sigue luego el río Cabagra (Cañas) aguas abajo hasta el punto de coordenadas N 348 000, E 550 000; de este punto el lindero sigue el camino que va al cerro Pelón (cerro Kriyotan), 1 019 metros en coordenadas N 347 825, E 548 175. De ahí el lindero sigue la fila que une el cerro Pelón al Alto Calderón, en coordenadas N 345 200, E 545 700, punto donde se aparta de la Reserva de Cabagra. De este punto, el lindero sigue la quebrada Calderón y la quebrada Amurikal aguas abajo, hasta la confluencia de este último con el río Platanares, en coordenadas N 344 300, E 541 200; luego sigue la quebrada Platanares aguas arriba hasta el punto de coordenadas N 345 075, E 540 575; de este punto, a la confluencia del río Blorikal con la quebrada Sebror, en coordenadas N 344 725, E 539 825. **De este punto se sigue la quebrada Sebror aguas arriba hasta la carretera que va de Buenos Aires a Golfito, en coordenadas N 348 250, E 538 250. De este punto se sigue la carretera de Salitre hasta el centro del pueblo, en coordenadas N 349 150, E 539 450. De este punto se sigue la fila Salitre hacia el norte hasta el punto de coordenadas N 350 900, E 539 250, punto inicial de la presente descripción.** Superficie de la Reserva Indígena Bribri de Salitre: 11 700 hectáreas...” (lo resaltado es propio y corresponde a la zona en conflicto, cuyos traslapes se examinaron en el Expediente de alzada). De tal manera que relacionar la descripción dada en dicho artículo y al confrontarlo con el Informe realizado por el Licenciado José Manuel Carrillo Quirós de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se obtiene que los valores de las coordenadas indicados en el Decreto se fijaron en el Sistema de Coordenadas LAMBERT, por lo que el primer trabajo de los expertos en la zona de conflicto consistió, en el replanteo y amojonamiento con equipo GPS geodésico de los vértices 25 a 52 del plano catastrado P-56170-1992, ya que es la “...zona donde existe más conflicto por la tenencia de tierra...” (ver folio 109 a 111 del expediente principal). De tal manera que se logró demostrar que las coordenadas indicadas en el artículo tres del Decreto 13571-G se ajustan completamente al plano P-56170-1992; siendo que la coordenada N 348 250, E 538 250 corresponde en el Sistema de*

---

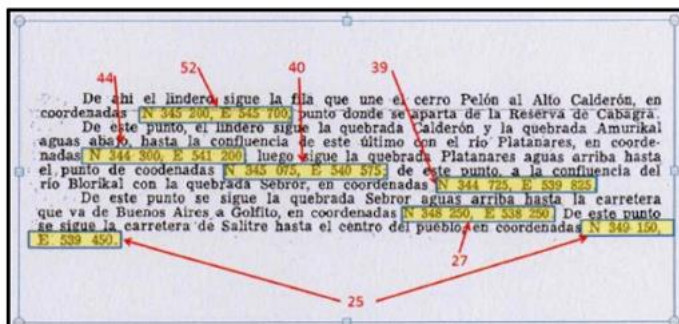
Coordenadas CRTM05 a la coordenada N 1 015 316.6978 E 575 092.3593; la coordenada N 349 150, E 539 450 corresponde a la coordenada en el Sistema CRTM05 a la coordenada N 1 016 217.3877 y E 576 291.4915 y la coordenada N 350 900, E 539250 corresponde a la coordenada en el Sistema CRTM05 N 1 017 967.6172, E 576.089.8208 (ver puntos 11, 12 y 1 respectivamente, en la siguiente figura)

La reserva se localiza por los puntos cuyas coordenadas son:

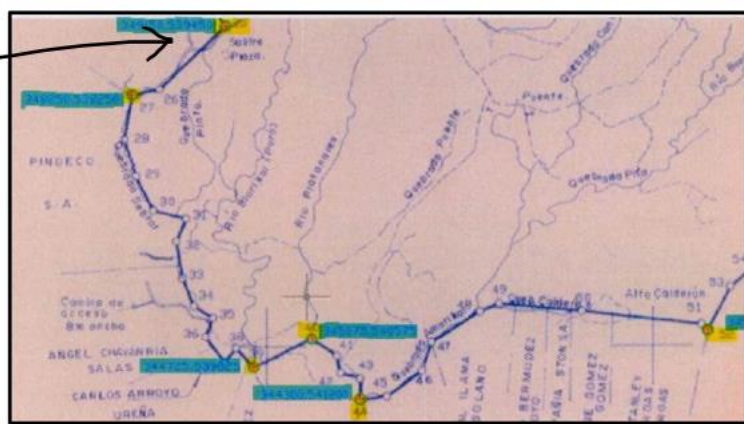
Punto	Norte (Lambert_Sur)	Este (Lambert_Sur)	Norte (CRTM05)	Este (CRTM05)
1	350900	539250	1 017 967.6172	576 089.8208
2	354750	543075	1 021 821.2897	579 911.0895
3	363550	549250	1 030 627.3528	586 077.4659
4	364075	553700	1 031 156.7856	590 526.9797
5	348000	550000	1 015 077.9303	586 842.6455
6	347825	548175	1 014 901.1808	585 017.7870
7	345200	545700	1 012 273.7934	582 545.2674
8	344300	541200	1 011 369.5190	578 046.1037
9	345075	540575	1 012 143.9254	577 420.3694
10	344725	539825	1 011 793.2148	576 670.7032
11	348250	538250	1 015 316.6978	575 092.3593
12	349150	539450	1 016 217.8377	576 291.4915

**Figura 01**  
**Replanteo de las coordenadas del Sistema LAMBERT al Sistema CRTM05**

2) Conforme a lo anterior, en la siguiente figura que también se aprecia en el Informe realizado por el Licenciado José Manuel Carrillo Quirós de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario al folio 109 se logra georreferenciar los vértices 25 a 52 del plano P-56170-1992 y asociarlo, no solamente en la Cartografía Oficial, sino también con las coordenadas y la descripción señalada en el artículo 3 del Decreto 13571-G. Comprobándose así, que el plano **P-56170-1992** se inscribió en apego al Decreto mencionado



Vértice  
25



**Figura 03**

Comparación de los vértices 25 a 52 con las coordenadas del Decreto Ejecutivo 13571-G (ver especialmente el vértice 25)

Reviste importancia el análisis del vértice 25 del plano con coordenadas en el Sistema Lambert N 349 150 E 539 450, que como se mencionó, corresponden a las coordenadas en el Sistema CRTM05 a las coordenadas N 1 016 217.3877 y E 576 291.4915, ya que ese vértice y sus coordenadas se podrán observar con claridad en la figura 03 siguiente demostrando con claridad que los planos **P-621916-2000** (finca de Puntarenas matrícula 127017-000) y **P-839119-2003** (finca de Puntarenas matrícula 137040-000) traslapan con la zona perteneciente a la Reserva Indígena Bibrí de Salitre y lo cual se aprecia en el folio 32 del expediente principal y consta en el Informe con Oficio **RIM-CT-SV-0234-2014**, elaborado por el Ingeniero Yendel Chavarría Cambroner de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario (el montaje se viró para una mejor apreciación):

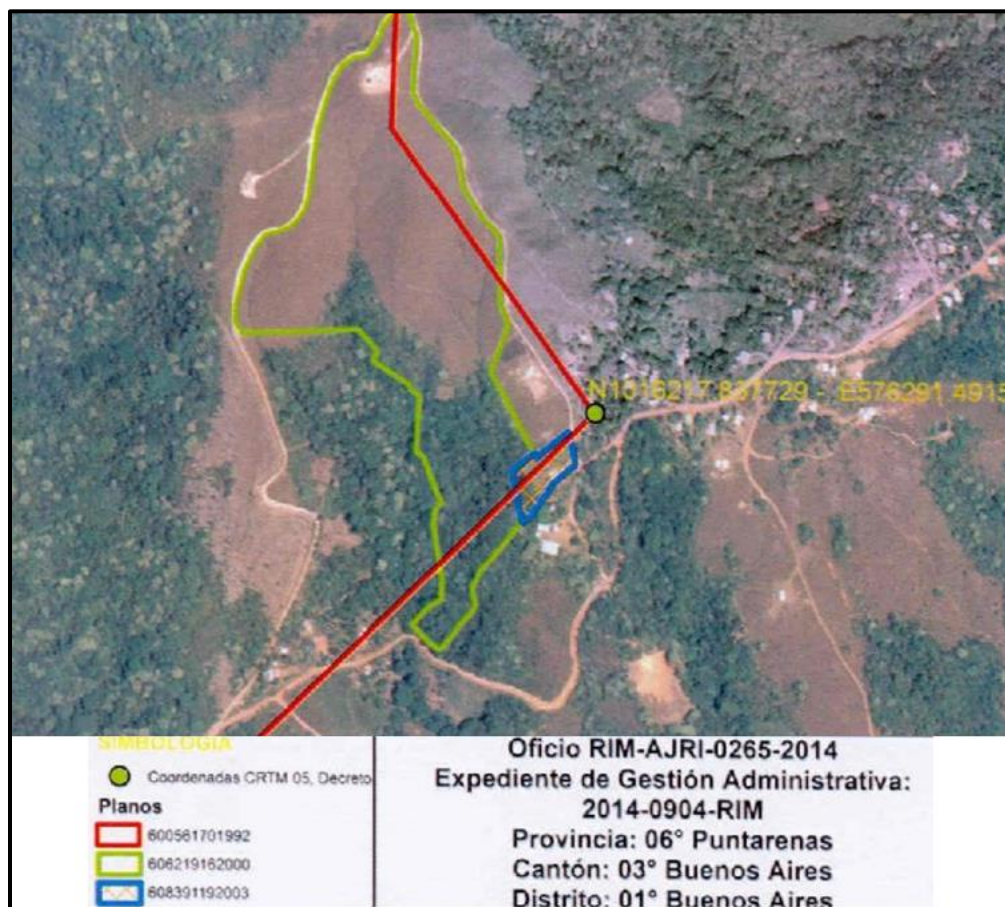


Figura 03  
Coordenadas Sistema CRTM05 N 1 016 217.387729 E 576 291.4915  
asociada con el vértice 25 del plano P-56170-1992 y  
las coordenadas del Sistema LAMBERT  
N 349 150 y E 539 450 indicadas en el Decreto 13571-G

3) También se amplía y se aclara el hecho probado número ocho de la resolución final del expediente venido en alzada, que literalmente indicó: “...Que mediante resolución de las once horas cinco minutos del doce de setiembre de dos mil diecinueve, dictada por la Subdirección Catastral, en diligencias administrativas 2019-0070-RIM se ordenó consignar el código “ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA)” en los asientos registrales de las fincas inscritas en zonas afectadas por decretos de territorios indígenas, incluidas las fincas de Puntarenas matrículas 127017 y 137040, según lo informado por la señora Diana Murillo Murillo Gerente General del Instituto de Desarrollo

---

Rural (INDER) y por el señor Clementino Villanueva Zúñiga, Director Ejecutivo de la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI)...” (lo resaltado es propio) toda vez que esa resolución con Sumaria **2019-0070-RIM** de las **11:05 horas del 12 de setiembre de 2019**, fue conocida por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia quien dictó el Voto Constitucional 0668-2021 de las 09:15 horas del 15 de enero de 2021, Expediente 20-0021074-007-CO incoado en razón del Recurso de Amparo contra el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), Voto que dispuso lo siguiente: “...*que el 15 de noviembre de 2018, la Gerente General del INDER y el Director Ejecutivo de la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI) comunicaron al Registro Inmobiliario el **“Plan Nacional de Recuperación de Tierras en Territorios Indígenas”**, y el Registro por resolución de las **11:05 horas del 12 de setiembre de 2019** anotó los asientos registrales de las fincas indicando: Inmueble situado en territorio indígena (...) Del análisis de los elementos probatorios aportados, se verifica que (...) las propiedades inscritas (...) presentan una anotación efectuada el 12 de setiembre de 2019, debido a que las mismas se ubican en territorio indígena. Por otra parte, consta que el Instituto de Desarrollo Rural participó en el **“Plan Nacional para la Recuperación de los Territorios Indígenas 2016-2021”**, el cual fue aprobado el 27 de junio en la sesión extraordinaria No. 1 de la Junta Directiva del INDER, y entre las actividades de ese plan, están contempladas todas aquellas necesarias a fin de preparar las expropiaciones de tierras que sean poseídas por personas no indígenas, de conformidad con la Ley Indígena No 6172. (...) **y que la afectación registral de los inmuebles que la amparada tiene inscritos a su nombre en el Registro Público, responde a los imperativos de la Ley Indígena**, que por ser norma especial, prevalece sobre la normas 455 y 456 del Código Civil, que invoca el recurrente **y a las disposiciones del Convenio Internacional de la OIT, número 169, que obliga a los Estados parte a respetar los derechos humanos de las poblaciones indígenas, así como a restituirles sus tierras ancestrales** y que el decreto ejecutivo que definió como territorios indígenas las tierras dentro de las cuales se encuentran las fincas que la actora tiene inscritas en el Registro Público, está plenamente vigente y es imperativo...” (lo resaltado es propio)*

---

De acuerdo con lo anterior, al momento de dictarse la resolución final del expediente de alzada **2014-0904-RIM**, las fincas de Puntarenas matrículas 127017 y 137040 poseen anotada la afectación relacionada al código ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA) en los asientos registrales de cada uno de los inmuebles.

**TERCERO. HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que el apelante no aporta elementos probatorios objetivos o informes técnicos catastrales que vengan a desmeritar, como lo hace en su escrito de agravios: **a)** Que los vértices del plano **P-56170-1992** no se ajustan al Decreto Ejecutivo 13571-G. **b)** Que la oficialización y declaración de la zona catastrada del Distrito 01 Buenos Aires del Cantón 03 Buenos Aires de la Provincia de Puntarenas no se ajusta a la realidad física de los terrenos traslapados con la Reserva Indígena Bibrí de Salitre.

Se debe agregar también como hecho no probado, que el Licenciado Juan Vásquez Calderón quien presentó una ampliación de agravios en este Expediente **2021-0273-TRA-RI** en su condición de apoderado especial judicial de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500 (ver folios 13 a 15 de este Expediente 2021-0273-TRA-RI) no demostró tal condición, toda vez que no aportó el original del **poder especial judicial** que mencionó, que tampoco consta en el expediente principal **2014-0904-RIM**, sus actuaciones dentro del proceso administrativo se limitan a las autenticaciones que rolan a folios 167 y 173 del tomo primero del expediente principal y como se indicó anteriormente, aunque existiera, el poder especial judicial no faculta al apoderado para actuar en esta sede administrativa, sino que debe atenderse a los artículos 282 y 283 de la Ley General de la Administración Pública en concordancia con el inciso c) del artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Tampoco consta en esta sumaria algún elemento que haga presumir que el representante de

la empresa JABE MAQUINARIA AGRÍCOLA SOCIEDAD ANÓNIMA haya presentado gestión alguna en el Expediente Administrativo **2019-0070-RIM**, en el que el Registro Inmobiliario ordenó consignar la afectación relacionada al código “ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA) a gestión de la señora Diana Murillo Murillo Gerente General del Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y por el señor Clementino Villanueva Zúñiga, Director Ejecutivo de la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI) (ver la ampliación de hechos probados) Por lo demás no existen hechos no probados de interés para el dictado de la presente resolución.

**CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD.** Analizado el acto administrativo de primera instancia se observa que la resolución final no fue notificada a la titular registral de la finca de **Puntarenas** matrícula **77935**, la ASOCIACIÓN DE DESARROLLO INTEGRAL DE LA RESERVA INDIGENA DE SALITRE DE BUENOS AIRES, cédula jurídica 3-002-061740, sin embargo, esta omisión no causó indefensión a la parte, toda vez que la Asociación, representada en ese acto por apoderada especial para el acto, la Licenciada Sthephanie Webb Vizcaíno, cédula de identidad 2-0615-0592 se apersonó en este Expediente **2021-0273-TRA** (ver folios 17 y 18 legajo de apelación) razón por la cual no existe necesidad de saneamiento de parte de este Tribunal de la omisión antes mencionada.

Por otra parte, el Licenciado Juan Vásquez Calderón en su condición de apoderado especial judicial de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500 se apersonó en este expediente (ver folios 13 a 15 de este Expediente **2021-0273-TRA-RI** y los hechos no probados de esta resolución), siendo que el Licenciado no aportó el original del citado **poder especial judicial** y que tampoco consta en el expediente principal **2014-0904-RIM**; lo cierto es que esta actuación en nada afecta el proceso, ya que el Licenciado Vásquez Calderón expone los mismos agravios que presentó el Presidente de la empresa Jabe Maquinaria Agrícola Sociedad Anónima, señor Jacinto Beita Villanueva, en el escrito de apelación que rola a folios 284 y 285 del expediente principal.

Además, como se expuso anteriormente, el poder especial judicial no faculta al apoderado para actuar en esta sede administrativa, ya que por su naturaleza, el poder especial judicial faculta para actuar en sedes jurisdiccionales conforme al artículo 1290 del Código Civil, siendo que para las actuaciones y representaciones en Sede Administrativa debe atenderse al poder especial administrativo que establecen los artículos 220, 282 y 283 de la Ley General de la Administración Pública en concordancia con el inciso c) del artículo 22 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

No obstante lo anterior, no existe perjuicio para el proceso ni para las partes la atención de tal escrito y su agregado en la presente sumaria, ello en atención a los principios del derecho administrativo, tal y como lo expresa la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en su Voto 11796-2020 de las 09:05 horas del 26 de junio de 2020 “...*En el procedimiento administrativo encuentra un importante espacio el principio de trascendencia expresado en la máxima francesa “pas de nullité sans grief”, es decir, **no hay nulidad –y por ende retroceso del procedimiento- sin verdadero perjuicio** (...) **Por otra parte, el saneamiento del acto, –cuando la naturaleza del defecto lo exija-, debe ser útil a las partes;** la invalidez del acto no debe ser declarada si el acto defectuoso consiguió el fin propuesto en relación con los interesados y no afectó de manera sustancial los derechos y las facultades de los intervinientes. Tampoco es posible conseguir una justicia administrativa célere si se desconoce el principio de convalidación por preclusión procesal, lo que exige a la parte interesada hacer oportuna protesta, la que permitirá la evaluación posterior de la afectación en caso de que exista; en este sentido es preciso afirmar que la inercia del interesado permite la convalidación del acto. (...) El acto inválido, desde la perspectiva constitucional – no así de legalidad- es el que lesiona de manera grosera al derecho de defensa, y para establecer el interés en la declaratoria de su invalidez en esta sede, la Sala acudirá a los principios de la lógica aplicando el principio de eliminación hipotética de tal suerte que, no declarara invalidez alguna si luego de hacer el análisis del caso encuentra que las conclusiones finales*



---

*de la administración se mantienen inalterables...*” (lo resaltado es propio).

Debido a lo anterior, este Tribunal considera que no existen vicios relativos o absolutos en las actuaciones mencionadas y por lo tanto no se amerita el saneamiento de ningún acto comprendido en el presente procedimiento administrativo.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE EL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL ASOCIADO A LA SOBREPOSICIÓN PARCIAL DE LOS PLANOS P-621916-2000 Y P-839119-2003 CON LA RESERVA INDÍGENA BIBRÍ DE SALITRE, SOBRE LO RESUELTO EN EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO 2019-0070-RIM Y EL PRINCIPIO “NON BIS IN IDEM”:** El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental, hasta llegar al principio de la fe pública registral, siendo este principio de fe pública registral, una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que podrían realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral.

La fe pública registral establece la presunción que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos y los cuales, para el caso que nos ocupa, se refiere específicamente, a los testimonios de escritura y planos catastrados que vinieron a constituir y/o modificar asientos registrales y catastrales relacionados con las fincas de **Puntarenas** matrículas **77935, 127017 y 137040**.

Cabe indicar que un testimonio de escritura debidamente autorizado por el Notario Público goza de validez, eficacia, certeza y autenticidad, el artículo 31 del Código Notarial, Ley 7764, establece que “...*El notario tiene fe pública cuando deja constancia de un hecho, suceso, situación, acto o contrato jurídico, cuya finalidad sea asegurar o hacer constar derechos y*

---

*obligaciones, dentro de los límites que la ley le señala para sus atribuciones y con observación de los requisitos de ley. **En virtud de la fe pública, se presumen ciertas las manifestaciones del notario que consten en los instrumentos y demás documentos autorizados por él...***” (lo resaltado es propio)

Asimismo, los informes técnicos catastrales, los planos, la información gráfica y matemática que consta en cada uno de esos planos se encuentran protegidos por el principio de la fe pública que ostenta el profesional que las ha ejecutado y autorizado, sea el Topógrafo y/o el profesional en agrimensura. De tal modo que tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas.

Al respecto, La Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura que es Ley número 4294, en su artículo 12 dispone en lo de interés: “...*Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores...*”.

En el mismo sentido, el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional estipula “...*Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura. **Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública,** solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto **quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral** o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente*” (lo resaltado no corresponde al original)

---

Bajo esta tesitura, los datos insertos en los planos catastrados, tales como los antecedentes, el polígono, el derrotero, la medida, las notas técnicas agregadas por el profesional, la situación, linderos y otros, deben ser considerados como ciertos, exactos y completos, por lo que no podrán cuestionarse, incluso por el Registrador, con la excepción que indica el numeral previamente citado y que se refiere a aquellas contradicciones que la Subdirección Catastral detecte en el estado parcelario cuando se encuentre en el proceso de conformación del Mapa Catastral o en el mantenimiento de este.

De acuerdo con lo mencionado, la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral y así lo establece el artículo primero de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público: “...*el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros...*”.

No obstante, la seguridad en la publicidad registral no puede verse como una función exclusiva del Registro Nacional, toda vez que para su inmutabilidad se requiere también que los instrumentos públicos que motivan el nacimiento, la modificación o la cancelación de los asientos registrales y catastrales sean exactos, precisos, veraces, auténticos y eficaces con respecto a los negocios jurídicos que los administrados y usuarios dispongan al momento de accionar este aparato institucional.

Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes; que cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan: **inexactitudes de origen registral** (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y cuando su génesis surge de la equivocación del Notario Público, del Profesional en Topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como **inexactitud de origen extra-registral** (artículo 16 del Reglamento citado). Cabe advertir que en este

---

análisis no se analizará la inexactitud de origen extra-registral que establece como requisito la interposición de la denuncia penal ante el Ministerio Público -artículo 34 del Reglamento de cita- toda vez que sus presupuestos no se ajustan al caso examinado.

En consecuencia, al detectarse una inexactitud de cualquier origen en la publicidad de un asiento registral y/o catastral, sea por la información suministrada el Registrador (artículo 18 ibidem); sea de oficio o por lo denunciado por alguna parte legitimada (artículos 21 y 32 del Reglamento referido) o cuando se está en presencia del presupuesto que establece el artículo 35 del mismo cuerpo normativo, es decir: “...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral, producto de las tareas de levantamiento catastral...” el mismo Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento, resultando que el primer requisito *-sine qua non-* para subsanar es que la publicidad de la inexactitud, no haya afectado de alguna manera el consentimiento de una parte contrayente en cualquier tipo de negocio jurídico que implique anotación o inscripción de algún movimiento registral y/o catastral.

En este orden de ideas, tratándose de la inexactitud de origen registral, el artículo 18 del Reglamento citado, el Registrador “...deberá corregir los errores cometidos en la inscripción...” salvo que “...la corrección del error cause algún perjuicio a terceros...” resultado que en el caso que exista una anotación o movimiento registral posterior a la gestación de la inexactitud de origen registral, el Registrador deberá inhibirse de subsanar de oficio la inexactitud y deberá comunicar lo acontecido a la Subdirección correspondiente a fin de incoar el procedimiento de Gestión Administrativa respectivo y el cual procurará el saneamiento de la inconsistencia detectada. Nótese que el mismo numeral también autoriza a la Dirección del Registro Inmobiliario para subsanar inexactitudes “...siempre y cuando no se afecte a terceros y no contradiga el ordenamiento jurídico...”

---

Complementado lo anterior, debe afirmarse que tales inexactitudes (registral y extra-registral) en algunos casos pueden afectar la publicidad de un asiento registral o del asiento catastral y en otros casos perjudica la publicidad de ambos asientos. En tal sentido, como abundantemente se ha referido este Tribunal en su jurisprudencia, el Reglamento citado establece el procedimiento para subsanar tales inexactitudes de origen registral y de origen extra-registral.

Ahora bien, en caso que la inexactitud no pueda subsanarse conforme al artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario y que por dicha razón, se haya incoado un procedimiento administrativo para tal fin; resulta imperativo, dar audiencia a los propietarios registrales, a los terceros legitimados (acreedores, anotantes, etc) y en caso de ser necesario, a los profesionales que autorizaron los instrumentos públicos que originaron la inexactitud (artículo 26 ibidem), lo anterior para facilitar el saneamiento de los asientos registrales y/o catastrales que publicitan la inexactitud (artículos 21 y 36 ibidem); siendo que previamente, el Registro Inmobiliario evaluará si procede la anotación de la nota de advertencia administrativa que publicite acerca de la existencia de un procedimiento administrativo que investiga sobre la posible inexactitud en la publicidad registral (artículo 25 ibidem).

Como se ha explicado, este procedimiento de Gestión administrativa ofrece la posibilidad de subsanar y rectificar los asientos registrales y/o catastrales con la anuencia de los propietarios registrales y los terceros afectados, siendo que en el caso que las partes no logren ese propósito y habiéndose comprobado la inexactitud investigada, el Registro Inmobiliario deberá ordenar una medida cautelar que publicite tal inconsistencia en el asiento registral y/o catastral de la finca relacionada.

En tal sentido tenemos que el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece la Nota de Inmovilización para aquellos casos en que se haya

---

demostrado la lesión a los intereses de terceros y que haya surgido algún elemento que imposibilitara el saneamiento de los asientos registrales y/o catastrales.

Por otra parte, tal y como consta en el Expediente Administrativo **2019-0070-RIM**, el Registro Inmobiliario también se encuentra autorizado para consignar el código “**ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA)**”, que se ordenó anotar en aquel procedimiento administrativo a gestión de la señora Diana Murillo Murillo Gerente General del Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y por el señor Clementino Villanueva Zúñiga, Director Ejecutivo de la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI) (ver la ampliación de hechos probados), todo conforme a Circulares Registrales DRP-001-2009 del 19 de enero de 2009; DRP-006-2009 del 01 de junio de 2009; RIM-005-2010 del 18 de agosto de 2010, RIM-03-2011 del 20 de octubre de 2011, Decreto Ejecutivo 34434 del 25 de enero de 2008, artículo 1 de la Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público, entre muchas otras regulaciones.

Bajo esta perspectiva, la resolución final del expediente **2014-0904-RIM** de las 08:00 horas del 17 de junio de 2021 e impugnada por el representante de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, ordenó el levantamiento de las notas de advertencia administrativa consignadas en las fincas de **Puntarenas** matrículas **127017 y 137040** (ver ampliación de hechos probados); toda vez que a pesar que en este expediente no existe un saneamiento de la afectación de los planos catastrados relacionados con dichas fincas, sean los números **P-621916-2000 y P-839119-2003**, con la Reserva Indígena Bibrí de Salitre; lo cierto es que en la actualidad no se justifica la consignación de otra medida cautelar en tales fincas, porque tal y como se demostró en la ampliación de hechos probados de esta resolución, las fincas de Puntarenas matrículas 127017 y 137040 publicitan la afectación a la Reserva Indígena Bibrí de Salitre, por medio del código “**ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA)**”.

---

De tal manera que en atención al Principio “non bis in idem” aplicable al derecho administrativo y regulado por el artículo 42 de la Constitución Política, no se debe someter a una nueva investigación por los mismos hechos, ni tampoco se debe imponer una doble medida cautelar por idéntica causa, de conformidad con lo establecido por el artículo 42 de la Constitución Política y la reiterada jurisprudencia de la Sala Constitucional (Votos 6235-2005 de las 14:37 horas del 31 de mayo de 2005; 11265-2006 de las 09:31 horas del 1 de agosto de 2006; 4152-2007 de las 12:15 horas del 23 de marzo de 2007; 8191-2000 de las 15:03 del 13 de setiembre de 2000 y 13580-2007 de las 14:55 horas del 17 de setiembre de 2007, entre muchos otros)

Tampoco se infiere la consignación y mucho menos permanencia de una Nota de Advertencia sobre la finca de **Puntarenas** matrícula **77935** en una sumaria que investiga acerca del traslape de planos con la Reserva Indígena Bibrí de Salitre, cuando esta finca 77935 de Puntarenas trata precisamente de la Reserva que amerita la protección del ordenamiento jurídico y del Estado frente a las invasiones y traslapes de personas no indígenas en su territorio.

A pesar de lo anterior y en procura de atender los agravios del representante de la empresa Jabe Maquinaria Agrícola Sociedad Anónima, señor Jacinto Beita Villanueva de calidades mencionadas, se debe atender que las fincas de **Puntarenas 77935, 127017 y 137040** se sitúan en un distrito que fue declarado zona catastrada conforme al Decreto Ejecutivo número 39764-JP del 31 de mayo de 2016, publicado en el Alcance 138 del 9 de agosto de 2016, razón por la que la información registral y catastral ha sido debidamente oficializada, sin detrimento de lo estipulado por el artículo 3 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional que establece que el Catastro está integrado por todos los mapas catastrales que muestran la ubicación y linderos de las tierras y aguas del dominio público y pertenecientes al Estado, municipios y entidades autónomas o semiautónomas, así como de los inmuebles de propiedad privada o poseídas por personas privadas; incluidos aquellos mapas que muestran los

recursos naturales, su conservación y uso actual; también incluye todos los planos inscritos en la Subdirección de Catastro Nacional y que fueron levantados por los profesionales que poseen fe pública y que se encuentran autorizados para tal efecto; resultando que toda la información mencionada y la que consta en cada asiento catastral (derroteros, ubicación, situación y localización geográfica), asociadas con otros insumos catastrales como la ortofoto de aplicación catastral, son elementos objetivos que permitieron la correcta georreferenciación de los planos catastrados examinados en esta causa.

Aunado a lo anterior, se debe atender que la georreferenciación del plano **P-56170-1992** asociado a la finca de **Puntarenas** matrícula **77935** merece una mayor atención, toda vez que no solamente debe coincidir con descripción física de la Reserva Indígena Bibrí de Salitre, sino que en su elaboración, el profesional de agrimensura, debió ajustarse no solo a las coordenadas, sino también a los accidentes topográficos y geodésicos como quebradas, ríos y carreteras, según lo que establecía el artículo tres del Decreto Ejecutivo 13571-G del 30 de abril de 1982; resultando que luego del replanteo y amojonamiento de los vértices del plano, producto de las gestiones del Instituto de Desarrollo Agrario (INDER) y de la Comisión de Asuntos Indígenas (CONAI), se comprobó que tal plano se ajusta en su totalidad a la descripción dada en dicho Decreto Ejecutivo, principalmente en el vértice 25 que es la zona de interés para esta causa y en la cual se demostró el traslape de los planos **P-621916-2000** (finca de Puntarenas 127017-000) y **P-839119-2003** (finca de Puntarenas 137040-000) con el plano **P-56170-1992** de la finca de **Puntarenas** matrícula **77935**, conforme al montaje de planos que se aprecia en la figura 03 anterior y de los Informes Técnico elaborados por el Licenciado José Manuel Carrillo Quirós y el Ingeniero Yendel Chavarría Cambronero, ambos funcionarios de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, por lo que la afectación con la Reserva Indígena Bibrí de Salitre es clara y contundente (ver ampliación de hechos probados)

## **SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE, LA RESERVA INDÍGENA**



---

**BIBRÍ DE SALITRE, EL MANDATO CONSTITUCIONAL PARA PROTEGER LOS TERRITORIOS DECLARADOS RESERVAS INDÍGENA Y LO QUE DEBE SER**

**RESUELTO:** Así las cosas, dadas las audiencias de ley, no se logró el saneamiento de la sobreposición detectada y el apelante fundamenta su agravio en que, según su criterio, al haberse “...derogado el DE # 34 del 15 de noviembre de 1956 y al dictarse la Ley # 6172 de 29 de noviembre de 1977, *NO SE DESCRIBIERON* territorios indígenas en Buenos Aires de Puntarenas (...) así cuando en el año 1982 se dictó el DE # 13571 de 17 de mayo de 1982 (...) se está violentando el principio de reserva de ley ...” y que su reclamo no consiste en “...si nuestra propiedad está fuera o dentro de las demarcaciones del plano P-56170-1992, sino que (...) tal plano es **ABSOLUTAMENTE NULO**, por no ajustarse a las demarcaciones originales del referido Territorio Indígena...” resultando que solicita mantener la nota de advertencia en las fincas de **Puntarenas** matrículas **77935, 127017 y 137040** y continuar la investigación de esta causa a fin de determinar la nulidad del plano catastrado número **P-56170-1992**

En primer lugar, debe advertirse que no le corresponde a este Tribunal Registral analizar si el **Decreto Ejecutivo 13871-G** del 30 de abril de 1982 transgrede el principio de reserva de ley que establecen los artículos 19 y 124 de la Ley 6227, Ley General de la Administración Pública; esa competencia recae exclusivamente en la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de acuerdo con el artículo 29 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional en cuanto al Recurso de Amparo de Legalidad y conteste con el artículo 73 ibidem en relación con la Acción de Inconstitucionalidad contra las leyes y otras disposiciones generales, de tal forma que esta no es la vía para conocer acerca de tal agravio y pretensión.

Lo que le compete a este Tribunal Registral es atender al principio de legalidad conforme a los artículos 11 de la Ley General de Administración Pública y 11 de la Constitución Política y que establecen que todos los actos y comportamientos de la Administración deben estar sometidos al Ordenamiento jurídico que incluye Tratados Internacionales, Leyes, Decretos,

Reglamentos y Circulares. En razón de este principio las Instituciones Públicas deben ajustar sus actos administrativos y resoluciones a las normas jurídicas que comprenden el derecho sustantivo y lo cual se denomina “principio de juridicidad de la Administración...” que en otras palabras significa que todas las instituciones públicas pueden actuar, únicamente en la medida en la que se encuentren facultadas para hacerlo, según lo estipulado por el mismo ordenamiento jurídico, razón por la cual, a contrario sensu, solo les está permitido realizar aquellos actos que están debidamente autorizados a través de una norma jurídica.

En segundo lugar, tal y como reiteradamente ha resuelto este Tribunal, de acuerdo con los numerales 17 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, 456, 472, 473 y 474 del Código Civil, entre otros, únicamente en Sede Jurisdiccional puede declararse la nulidad de un asiento registral y/o catastral debidamente inscrito, siendo que solamente un Juez de la República puede declarar la invalidez de una inscripción; la cancelación y/o modificación; o la declaratoria de un mejor derecho a favor de un titular registral en detrimento de otro derecho inscrito, por lo que no es atendible la solicitud de declarar la nulidad del plano catastrado número **P-56170-1992** asociado a la finca de **Puntarenas** matrícula **77935**.

En cuanto al nacimiento a la vida jurídica de la Reserva Indígena Bibrí de Salitre debe asentirse que surge precisamente de lo estipulado en el artículo primero del **Decreto Ejecutivo 13571-G** del 30 de abril de 1982 y el cual se dispuso la división de la Reserva Indígena de Ujarrás-Salitre-Cabagra en tres nuevas Reservas Indígenas, sean la Reserva Indígena Cabécar de Ujarrás; la Reserva Indígena Bibrí de Salitre y la Reserva Indígena Bibrí de Cabagra; resultando que la descripción de la Reserva de nuestro interés, la Reserva Indígena Bibrí de Salitre se describió en la ampliación de hechos probados de esta resolución y comprende coordenadas geográficas, descripciones, accidentes topográficos y geodésicos que se ajustan al plano **P-56170-1992** asociado a la finca de **Puntarenas** matrícula **77935**.

Por consiguiente debe aclararse que la Reserva de análisis deviene de la Reserva Indígena de Ujarrás-Salitre-Cabagra, descrita como lote II en el Decreto Ejecutivo número 34 del 15 de noviembre de 1956, Decreto que vino a reglamentar el párrafo final del artículo 8° de la Ley General de Terrenos Baldíos número 13 del 1 de enero de 1939 que establecía: “...*Asimismo se declara inalienable y de propiedad exclusiva de los indígenas, una zona prudencial a juicio del Poder Ejecutivo en los lugares en donde existan tribus de éstos, a fin de conservar nuestra raza autóctona y de librarlos de futuras injusticias...*” siendo que tales decretos ejecutivos gozan de eficacia jurídica y por tanto sus disposiciones permanecen incólumes al día de hoy en cuanto a la descripción de los territorios pertenecientes a las Reservas Indígenas.

En lo que respecta al mandato constitucional para proteger los territorios declarados reservas indígenas, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia en su Voto 0668-2021 de las 09:15 horas del 15 de enero de 2021 estableció: “...*EL DEBER DEL ESTADO DE RESGUARDAR LOS DERECHOS EN LAS COMUNIDADES INDÍGENAS Y LA RESTITUCIÓN DE LAS PROPIEDADES. El Convenio 169 de la OIT, sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, desarrolla en su segunda parte, lo relativo a la protección de las tierras de las comunidades indígenas. Al respecto, conviene mencionar al menos los artículos siguientes: "Artículo 14. 1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y de posesión sobre las tierras que tradicionalmente ocupan (...) 2. Los gobiernos deberán tomar las medidas que sean necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y Garantizar la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión. 3. Deberán instituirse procedimientos adecuados en el marco del sistema jurídico nacional para Solucionar las reivindicaciones de tierras formuladas por los pueblos interesados. (...) Deberá impedirse que personas extrañas a esos pueblos puedan aprovecharse de las costumbres de esos pueblos o de su desconocimiento de las leyes por parte de sus miembros para arrogarse la propiedad, la posesión o el uso de las tierras pertenecientes a ellos."* Por otra parte, nuestra

---

*legislación interna, en particular la Ley Indígena No. 6172 del 29 de noviembre de 1977, en sus disposiciones sobre la administración de la propiedad indígena, como propiedad colectiva, dispone: "(...) Artículo 3- **Las reservas indígenas son inalienables e imprescriptibles, no transferibles y exclusivas para las comunidades indígenas que las habitan.** Los no indígenas no podrán alquilar, arrendar, comprar o de cualquier otra manera adquirir terrenos o fincas comprendidas dentro de estas reservas. Los indígenas sólo podrán negociar sus tierras con otros indios. **Todo traspaso o negociación de tierras o mejoras de éstas en las reservas indígenas, entre indígenas y no indígenas, es absolutamente nulo, con las consecuencias legales del caso.** Artículo 5- En el caso de personas no indígenas que sean propietarias o poseedoras de buena fe dentro de las reservas indígenas, el IDA deberá reubicarlas en otras tierras similares, si ellas lo desearan; si no fuere posible reubicarlas o ellas no aceptaren la reubicación, deberá expropiarlas e indemnizarlas conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Expropiaciones. Los estudios y trámites de expropiación e indemnización serán efectuados por el IDA en coordinación con la CONAI. Si posteriormente hubiere invasión de personas no indígenas a las reservas de inmediato las autoridades competentes deberán proceder a su desalojo sin pago de indemnización alguna. (...) Esta Sala interpreta dichas disposiciones, en materia de protección de las Comunidades Indígenas, conforme a la jurisprudencia emanada de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, sobre el reconocimiento del Derecho a la propiedad, en este caso indígena, como propiedad colectiva, y el derecho de recuperación de sus territorios comunitarios, cuya administración y disposición le corresponde a las Asociaciones de Desarrollo respectivas, o a las propias estructuras comunitarias, como gobierno local..."(lo resaltado es propio)*

Por los motivos ampliamente expuestos, debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por el señor Jacinto Beita Villanueva, cédula de identidad 6-0192-0967, en su condición de Presidente de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500 contra la resolución dictada por el

Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 17 de junio de 2021 (folios 244 a 276 del Tomo II del expediente principal) y confirmarse la resolución venida en alza en atención al Principio constitucional “non bis in idem” consagrado en el artículo 42 de la Constitución Política, toda vez que se ha comprobado pacíficamente que las fincas de **Puntarenas** matrículas **127017** y **137040** poseen anotada la afectación del código “**ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA)**” y por lo tanto no procede la continuación de esta investigación, tampoco se ajusta a dicho principio la investigación de esta misma causa con identidad de sujetos y objetos, al no ser que se fundamente en hechos totalmente diferentes a los conocidos en este expediente y además porque se ha logrado determinar que el plano P-56170-1992 de la finca de Puntarenas matrícula 77935 es conteste con la realidad del terreno y con la descripción de esta en los Decretos Ejecutivos antes aludidos. Así las cosas, se confirma la Resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 17 de junio de 2021 en el Expediente 2014-0904-RIM.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por el señor Jacinto Beita Villanueva, cédula de identidad 6-0192-0967, en su condición de Presidente de la empresa JABE MAQUINARIA AGRICOLA SOCIEDAD ANÓNIMA, cédula jurídica número 3-101-255500 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 17 de junio de 2021 (folios 244 a 276 del Tomo II del expediente principal), en atención al Principio constitucional “non bis in idem” consagrado en el artículo 42 de la Constitución Política, toda vez que se ha comprobado pacíficamente que las fincas de **Puntarenas** matrículas **127017** y **137040** poseen anotada la afectación del código “**ZONA A.B.R.E. (INMUEBLE SITUADO EN TERRITORIO INDÍGENA)**” por lo que **se confirma** para que se levanten las notas de advertencia que pesan sobre las fincas de **Puntarenas** matrículas **77935**, **127017** y **137040** en los términos indicados en la resolución recurrida. 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.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 16/11/2021 01:40 PM

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)  
Fecha y hora: 22/11/2021 10:43 AM

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)  
Fecha y hora: 16/11/2021 12:02 PM

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)  
Fecha y hora: 16/11/2021 12:03 PM

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)  
Fecha y hora: 16/11/2021 02:11 PM  
**Guadalupe Ortiz Mora**

dgc/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

**DESCRIPTORES:**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

**TG: ERRORES REGISTRALES**

**TNR: 00.55.53**