
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0308-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CINDY CHAVARRIA CASTELLÓN Y

ADELAIDA CHAVARRIA CASTELLÓN, apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO

EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-0205-RIM

PROPIEDADES

VOTO 0429-2021

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas cincuenta y seis minutos del veintitrés de setiembre de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por las señoras Cindy Chavarría Castellón, mayor, casada, profesora, cédula de identidad número 5-0285-0586, vecina de Guanacaste y Adelaida Chavarría Castellón, mayor, casada, cédula de identidad número 1-1040-0931, vecina de San José, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 28 de junio de 2021

Redacta la jueza Ortiz Mora

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTA DILIGENCIA ADMINISTRATIVA. El presente procedimiento se inició de oficio a fin de conocer acerca de la contradicción parcelaria que informó el Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario por medio del Oficio **DRI-CTE-05-0088-2020** del 02 de marzo de 2021 y conforme con las

conciliaciones finales que se incluyen de los Reportes de Mantenimiento adjuntos; siendo que en estos se describió la sobreposición total de la finca de Guanacaste matrícula **20010**, plano catastrado número **G-3253-1968**, identificador predial número **50306002001000** con la finca de Guanacaste matrícula **200021**, plano catastrado número G-1669384-2013, identificador predial número **50306020002100** (ver folios 01 a 05 del expediente principal).

Por resolución dictada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario a las 10:00 horas del 16 de marzo de 2021, se autorizó la apertura del presente expediente de gestión administrativa y en el mismo acto se ordenó consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas: **20010** y **200021** (folio 14 del expediente principal) y por medio de la resolución de las 10:00 horas del 19 de marzo de 2021 se confirió la audiencia de ley a las siguientes personas: **1-** A la empresa Tico-Israelí Bussines Organization Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-444340, por medio de su Presidente el señor Ilan Ronell, pasaporte 9339911, como titular de la finca de la provincia de Guanacaste, matrícula 200021. **2-** A la señora Cindy Chavarría Castellón, cédula de identidad número 5-0285-0586 en su condición de titular de la submatrícula 003 de la finca de Guanacaste matrícula 20010. **3-** A la señora Vanny Chavarría Calderón, cédula de identidad número 5-0277-0802, en su condición de propietaria registral de la submatrícula 004 de la finca de Guanacaste 20010. **4-** A la señora Adelaida Chavarría Calderón, cédula de identidad número 1-1040-0931, en su condición de titular de la submatrícula 005 de la finca de Guanacaste 20010- (folios 20 y 21 del expediente principal).

Por otra parte, consta el apersonamiento de las señoras Adelaida y Cindy ambas de apellidos Chavarría Calderón, (folios 23 y 24 del expediente principal), a las que mediante resolución de las 9 horas del 14 de abril de 2021 se tienen por recibidos sus escritos de apersonamiento al proceso y se acepta el medio aportado para recibir notificaciones (ver folio 25 del expediente principal)

Para el caso de la empresa Tico-Israelí Bussines Organization Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-444340 fue notificado por medio de Edicto publicado en la página sesenta del Diario Oficial La Gaceta del viernes 28 de mayo de 2021 (ver folio 49 del expediente principal) conforme a lo ordenado en la resolución de las 14:00 horas del 10 de mayo de 2021.

Finalmente, el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 09:00 horas del 28 de junio de 2021, resolvió consignar inmovilización sobre la finca de Guanacaste matrícula **20010** y su plano catastrado números **G-3253-1968** y en la finca de Guanacaste matrícula **200021** y su plano catastrado **G-1669384-2013**, disponiendo que dicha medida se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente que haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias, ordene el levantamiento de la inmovilización; o bien por medio de la inscripción de nuevos planos que subsanen las contradicciones parcelarias y del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, cuyo testimonio se ajuste a nuestro ordenamiento jurídico y se presente en el Registro Inmobiliario; instrumentos públicos que deberán someterse al proceso de calificación e inscripción del Registro Inmobiliario (folios 53 a 60 del expediente principal).

En virtud de lo anterior, las señoras Adelaida y Cindy ambas Chavarría Calderón, inconformes con lo resuelto, apelan la resolución antes mencionada argumentando:“...Es claro que esta propiedad sea la que es nuestra, se ha venido teniendo el título de propiedad y la posesión en vida de mi padre don Jorge Chavarría, quien es la persona que se lo entrega en calidad de propietarias y poseedoras sin ninguna restricción a las tres hijas de él, sea a nosotras (sic), que inclusive a la fecha de la confección del plano de nosotras en el año 1968, ni siquiera habíamos nacido, por lo que no existe ninguna inconsistencia de parte de nuestro terreno...” alegando además, que el plano G-1669384-2013 de la finca de Guanacaste 200021 es el que “...debe ser des inscrito, y si el propietario lo necesita y quiere, que haga

un nuevo plano que abarque la totalidad de su terreno y no incluyendo dentro del plano nuestro terreno...” y que la finca de su propiedad, matrícula 20010 de la Provincia de Guanacaste, fue inscrita con anterioridad al nacimiento de la finca de Guanacaste matrícula 200021.

También se recibe otro escrito otorgado por las apelantes, que se anexa al presente expediente 2021-0308-TRA-RI y en el cual manifiestan que la finca de **Guanacaste** matrícula **200021** “...desde su creación se formó mediante la reunión de las fincas 061300 y 157813...” pero que al realizar un estudio minucioso observaron que la finca 61300 segregó un lote que dio origen a la finca de Alajuela 157813 y que por esa razón la finca 61300 no podía reunirse con su medida original, motivo por el cual, solicitan en cuanto a la finca 200021 que se debe: “...replantear la medida mediante un nuevo plano, anulando el que ya tienen pues es este, el que se ha sobrepuesto sobre nuestra propiedad...”.

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 y solamente se amplía y se aclara:

Tal como consta en informe técnico catastral con Oficio **DRI-CTE-05-0088-2021**, este se fundamentó “...en la veracidad de la información que consta en el Mapa Catastral del cantón 03 Santa Cruz, distrito 06 Cuajiniquil de la Provincia de Guanacaste...” (ver folio 02 del expediente principal). Que conforme al mismo informe y a la conciliación jurídica que se incluye en los reportes de mantenimiento de cada una de las fincas investigadas se comprobó, que el plano número **G-3253-1968** asociado con el predio identificador **50306002001000**, finca de **Guanacaste** matrícula **20010**, posee inexactitudes de elaboración debido a que no cumple con las tolerancias del error de cierre lineal 102.3309m (Tolerancia +/- 0.1039m) y tiene una diferencia de área de 6649.1097 m² (Tolerancia +/- 8.1774m²), y que el plano **G-**

1669384-2013, asociado con el predio identificador **50306020002100**, finca de **Guanacaste** matrícula **200021** tiene inexactitudes de elaboración debido a que no cumple con las tolerancias por la diferencia de área de 20.0987 m² (Tolerancia +/- 10.4127 m²). En base a ello se determina que ambas fincas se sobreponen entre sí.

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

QUINTO. SOBRE EL FONDO. 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 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 coadyuva ello, 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 Guanacaste matrículas 20010 y 200021.

Cabe indicar que el 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: “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 y 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 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 el polígono, el derrotero, la medida, las notas técnicas agregadas por el profesional, la situación, los 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 las contradicciones del estado parcelario que se detecten cuando la Subdirección Catastral se encuentre en el proceso de conformación del Mapa Catastral o en el mantenimiento del mismo.

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 inconsistencias e inexactitudes; cuando estas tienen su origen en la propia función registral se denominan inexactitudes de origen registral y cuando su génesis surge de la equivocación del Notario o del Profesional en Topografía, la inexactitud se conceptualiza como de origen extraregistral.

En consecuencia, de lo anterior, dentro de la normativa de índole registral tenemos que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias, dependiendo del origen de las inexactitudes y de los medios que se utilicen para tal fin, es decir que sean conformes con nuestro ordenamiento jurídico.

En tal sentido, en el Reglamento de cita, en su Título II, denominado: “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” se establece el procedimiento para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, tales como: nota de advertencia, nota de prevención, inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en la Ley N°9602 en su artículo

2 inciso j, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares, a excepción de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.

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

Proceso de saneamiento.

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

Este procedimiento se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38). Este artículo 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- imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

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

Analizado el expediente administrativo, se denota que el Registro Inmobiliario impuso en las fincas en conflicto la medida cautelar denominada inmovilización, esto conforme a la sobreposición total detectada y a los errores de cierre que poseen los planos asociados a las fincas de Guanacaste matrículas 20010 y 200021. La medida cautelar se consigna, no solamente para proteger al titular de estos inmuebles, sino también, para informar correctamente al usuario sobre la situación real de estas fincas, con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés sobre ellas. 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 los tribunales de justicia: Al efecto dicho numeral establece:

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.

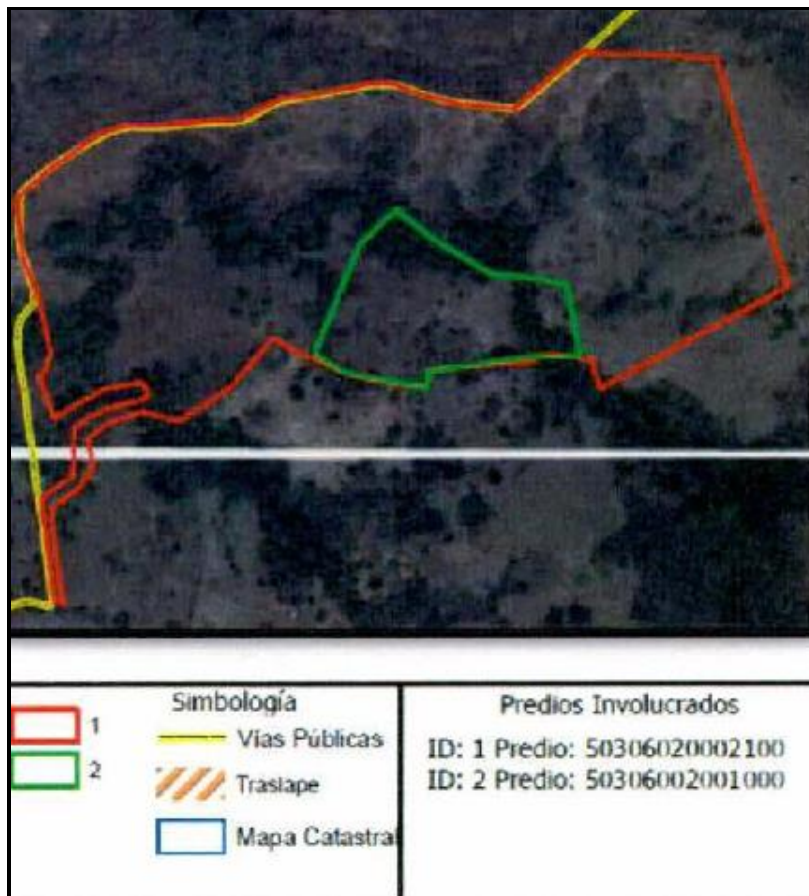
Esta inmovilización que ha decretado el Registro Inmobiliario y que es objeto de impugnación, fue impuesta ante la imposibilidad de sanear los asientos registrales y catastrales de las fincas de Guanacaste **20010** y **200021**, ya que al corroborarse no solo que ambas fincas se sobreponen entre sí, sino que tienen problemas en la elaboración de los planos debido a que no cumple con las tolerancias del error de cierre lineal, ello hace que exista imposibilidad de imponer una medida menos gravosa a la finca de mayor tamaño, como ha sido jurisprudencia en esta instancia, que ha considerado que el inmueble de mayor tamaño pueda disponer del resto del terreno, respetando el que corresponde a la finca sobrepuesta totalmente, lo cual por los motivos señalados no resulta de aplicación en este caso.

Según se desprende del expediente, en el proceso de conformación del mapa catastral del distrito 06 Cuajiniquil del cantón 03 Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste, se obtuvo que al georreferenciar los planos G-3253-1968 y G-1669384-2013, fincas 5-20010-000 y 5-200021-000, respectivamente, se detectó y se comprobó la sobreposición total de la finca 20010 con un área de 38.022,24 metros cuadrados con la finca de Guanacaste 200021 que publicita una medida de 280.074,00 metros cuadrados. Además, se comprobó en las conciliaciones finales que se incluyen en cada uno de los reportes de mantenimiento del Departamento Registral-Catastral del Registro Inmobiliario y en el informe técnico con Oficio **DRI-CTE-05-0008-2020**, que el plano número **G-3253-1968** asociado con el predio identificador **50306002001000**, finca de **Guanacaste** matrícula **20010**, posee inexactitudes

de elaboración debido a que no cumple con las tolerancias del error de cierre lineal 102.3309m (Tolerancia +/- 0.1039m) y tiene una diferencia de área de 6649.1097 m² (Tolerancia +/- 8.1774m²), y se determina que tiene sobreposición con el plano catastrado G-1669384-2013 y que este asociado con el predio identificador **50306020002100**, finca de Guanacaste matrícula **200021** posee inexactitudes de elaboración debido a que no cumple con las tolerancias por la diferencia de área de 20.0987 m² (Tolerancia +/- 10.4127 m²), determinándose también una sobreposición con el plano catastrado G-3253-1968 asociado a la finca Guanacaste 020010.

En relación con lo anterior, se debe atender que los planos asociados a las fincas de Guanacaste matrículas **20010** y **200021**, sean los planos catastrados números **G-3253-1968** y **G-1669384-2013** respectivamente, fueron elaborados por profesionales que se encuentran investidos de la fe pública que les ha delegado nuestro ordenamiento jurídico, razón por la cual, a pesar de sus errores de elaboración y de las contradicciones parcelarias detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral, el Registro Inmobiliario no puede modificar o cancelar de oficio un asiento catastral o registral debidamente inscrito y publicitado, máxime que esos documentos ingresaron a la corriente registral investidos de fe pública.

Conforme a lo dicho, se ha comprobado que los planos mencionados no solamente se encuentran traslapados, sino que también poseen errores de cierre que contravienen al principio de concordancia que debe existir entre los asientos catastrales y registrales relacionados con un inmueble determinado (Artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional). No obstante, a pesar de dichos errores de cierre, la sobreposición de fincas se mantiene y se aprecia con claridad en el siguiente gráfico:



(Figura 01)

**Sobreposición de las fincas
Guanacaste 20010 y 200021**

De este montaje, del informe con oficio DRI-CTE-05-008-2020 y de las conciliaciones finales que se incluyen en los reportes de mantenimiento asociados, se comprueba y se confirma, que el plano número **G-3253-1968**, publicitado por la finca de Guanacaste 20010-000 y cuyo polígono en la imagen anterior se encuentra trazado de color verde, se localiza dentro de la imagen que grafica al plano número **G-1669384-2013**, asociado con la finca de Guanacaste 200021, constituyéndose una contradicción parcelaria que merece investigarse y cautelarse conforme a lo establecido por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por lo expuesto, considera este Tribunal que ha quedado demostrada la sobreposición total entre las fincas de **Guanacaste** matrículas **20010** y **200021** y los errores de elaboración (errores de cierre) de los planos asociados a estas fincas, sean los planos de **G-3253-1968** y **G-1669384-2013**, por lo que este órgano colegiado comparte lo resuelto por el Registro Inmobiliario al consignar la medida cautelar de inmovilización a las fincas inscritas en la Provincia de Guanacaste matrículas **20010** y **200021**, ello en razón de la sobreposición mencionada y los errores de cierre que poseen los planos que identifican esos inmuebles, toda vez que con motivo de tales inconsistencias, ninguno representa la realidad física de las fincas que grafican.

Valga añadir de parte de este Tribunal, la importancia de las funciones que desempeña el Registro Inmobiliario, las cuales son de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico, sobre los derechos y bienes de los costarricenses, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país y es así como 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 seguridad jurídica en la publicidad registral. De acuerdo con lo anterior, el Estado costarricense ha delegado al Registro Inmobiliario, la ejecución y el mantenimiento del Catastro Nacional, lo cual, para el caso en estudio, implica la conformación, actualización y mantenimiento del mapa catastral.

El procedimiento de conformación del mapa catastral incluye procesos técnicos catastrales de gran complejidad y costo económico y dentro de los cuales tenemos: la utilización de la ortofoto de aplicación catastral; la recopilación de antecedentes catastrales y registrales; delineamientos en el campo; levantamientos de linderos; conciliaciones jurídicas catastrales; elaboración del mapa catastral oficial; exposiciones públicas entre otras; además del necesario mantenimiento de la información que consta en el mapa catastral; acciones que

vienen a garantizar una mayor seguridad para el tráfico de bienes y derechos publicitados en el Registro Inmobiliario.

Volviendo a la contradicción parcelaria detectada en el proceso de conformación del mapa catastral del Distrito 06 Cuajiniquil del Cantón 03 Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste y conforme a los agravios de las recurrentes, debe advertirse que conforme al principio de legalidad expresado en el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública, la administración registral se encuentra imposibilitada para resolver esta situación, porque para ello se deben modificar los planos **G-3253-1968** y **G-1669384-2013** asociados con las fincas de Guanacaste matrículas **20010** y **200021**, respectivamente. Además, los propietarios registrales deben otorgar una escritura pública para rectificar el número de plano publicitado y posiblemente los linderos y la medida de cada una de las fincas. En otras palabras, al haber tanta diferencia de área entre una y otra finca que provoca el incumplimiento de las tolerancias indicadas en cada uno de los planos, ello da como resultado inexactitud respecto a una correcta ubicación de las fincas. Por esa razón, las partes deben necesariamente volver a hacer un plano que identifique correctamente cada una de las propiedades e introducirlo a la corriente registral para su corrección correspondiente y en su caso poder levantar la cautelar impuesta.

Cabe asentir que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establecido por el numeral 1 de la Ley sobre inscripción de documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa: “el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos. [...]” y, por ende, el Registro a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien.

En cuanto al agravio en el que las recurrentes exponen que el plano G-3253-1968 publicitado en la finca de Guanacaste matrícula 20010 es anterior al plano G-1669384-2013 asociado a la finca de Guanacaste matrícula 200021, por lo que debería de anularse; lo cierto y lo que se ha comprobado es que ambos planos presentan errores de elaboración y de cierre que impiden una descripción real del terreno que se publicita y describe en cada una de las fincas asociadas; además se demostró en el proceso de conformación del mapa catastral del distrito 06 Cuajiniquil del Cantón de Santa Cruz de la Provincia de Guanacaste, que involucra la georreferenciación de cada uno de los planos; que el plano G-3253-1968 se sobrepone totalmente al plano G-1669384-2013 por lo que no es posible para este órgano de alzada, considerar dar preferencia a un plano sobre otro que también fue elaborado por un profesional investido de fe pública y que se encuentra debidamente publicitado en el asiento registral de la finca de Guanacaste matrícula 200021. Por esas razones no es posible atender el agravio expuesto, el que se rechaza en su totalidad.

Por los motivos ampliamente expuestos, debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por las señoras Adelaida y Cindy ambas Chavarría Castellón, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 28 de junio de 2021 y confirmarse la resolución venida en alzada, toda vez que se ha comprobado pacíficamente la sobreposición total de la finca de Guanacaste matrícula 20010 sobre la finca de Guanacaste 200021, siendo que además, los planos relacionados G-3253-1968 y G-1669384-2013 poseen errores de elaboración que no permiten que se ajusten a la realidad física del terreno, ni a la descripción de cada una de las fincas en su asiento registral.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso planteado por las señoras Adelaida y Cindy ambas Chavarría Castellón en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 28 de junio de 2021, la que en este acto **se confirma** para que se mantenga la inmovilización sobre las fincas de

Guanacaste matrículas **20010** y **200021** y sobre los planos **G-3253-1968** y **G-1669384-2013** 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

euv/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALES

TNR: 00.55.53