

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE No. 2013-0164- TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA. Diligencias Administrativas de Oficio

Roxana, Henry, Marta y Ligia Contreras Fernández, Douglas Mora Chaves, Flora Fernández Fernández y Alfonso Contreras Bolívar; Catalina Castro Chaves; y Víctor Hugo Ramírez Muñoz, Apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISIÓN REGISTRAL (Exp. de Origen 295-2009)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 1188-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las ocho horas con diez minutos del cinco de diciembre de dos mil trece.

Conoce este Tribunal de los ***Recursos de Apelación*** interpuestos los señores **Roxana, Henry, Marta y Ligia**, todos de apellidos **Contreras Fernández, Douglas Mora Chavez, Flora Fernández Fernández y Alfonso Contreras Bolívar**, todos ellos en forma conjunta y en su carácter personal; asimismo por la señora **Catalina Castro Chaves**, en su carácter personal; y finalmente por el señor **Víctor Hugo Ramírez Muñoz**, en su carácter personal, todos de calidades en autos conocidas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante Informe No. DFOE-PGA-79/2007 de fecha 22 de Abril de 2008 (ver folio 1434) que se refiere a *“Estudio sobre la Ejecución del Contrato de Arrendamiento de las fincas 6-7524 y 6-7583 efectuado entre el Estado y la Compañía Palma Tica S.A.”*



elaborado por la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa del Área de Servicios Públicos Generales y Ambientales de la Contraloría General de la República, y de conformidad con lo de interés para la sede administrativa registral, el Órgano a quo determinó las siguientes situaciones: **a.** Que existe una diferencia de 130.446,86 metros cuadrados entre la información que indica el Registro Nacional en el asiento registral de la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 164408 y lo que señala el plano catastrado P-120944-1993 que comprende a su antecedente de dominio es decir las fincas 7524 y 7583, **b.** Que la Compañía Palma Tica Sociedad Anónima, procedió a vender a terceros, casas de habitación que se encuentran en los terrenos de las fincas que en esa época se encontraban arrendando al Estado, **c.** Que se desatendió el mandamiento de anulación de la inscripción registral emitido por el Juzgado Tercero de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda a favor de un tercero, de la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 59067 que pertenece al Estado, **d.** Que se inscribieron a nombre de particulares, otras dos fincas en apariencia sobrepuestas a los terrenos del Estado, **e.** Que existen planos catastrales levantados e inscritos que se refieren a terrenos que son propiedad del Estado.

SEGUNDO. Que mediante Oficio UE-702-2009 de fecha 04 de Mayo de 2009 (ver folio 1), suscrito por el Ing. Olman Rojas Rojas en su condición de Coordinador General del Programa de Regularización Catastro-Registro, dirigido al Lic. Rodrigo Arias Sánchez, entonces, Ministro de la Presidencia, se remitió el informe final de los *“Resultados de la investigación Catastral Registral de Ocupación de la Propiedad del Estado en arriendo a Palma Tica S.A.”* En el referido informe se concluyó que existe ocupación de terceros sobre la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 164408 propiedad del Estado, situación que originó un traslape de dicho terreno con las fincas del mismo Partido matrículas 59067, 63880, 81194, 112589, 118707, 119818, 130282, 134112, 135418 y 145128, además, señaló que existe una diferencia en la cabida de dicha finca (164408) en relación con la medida que indicaban las fincas que la conformaron (7524 y 7583), finalmente, también señaló que existe afectación a la Zona Marítimo-Terrestre y al Patrimonio Natural del Estado. Por lo anterior, mediante la resolución de las 12:30 horas del 01 de Junio de 2009 (ver folio 44), se



ordenó la apertura del expediente de marras a efecto de realizar la investigación correspondiente. Asimismo, y únicamente para efectos de publicidad registral, mientras se realizaba la investigación pertinente, se ordenó la consignación de una advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas 59067, 63880, 81194, 112589, 118707, 119818, 130282, 134112, 135418 y 145128.

TERCERO. Que mediante el oficio RIM-RN-039-2009 de fecha 23 de Junio de 2009 (ver folio 255), dirigido al señor Roberto Thompson Chacón en su condición de Viceministro de la Presidencia, se remitió el criterio técnico de la Subdirección Catastral en relación con la diferencia existente entre el área que indica la información publicitada por el Registro para la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 164408 y la que muestra el plano catastrado P-120944-1993 y que relaciona las fincas arrendadas en esa época a la empresa Palma Tica Sociedad Anónima, matrículas 7524 y 7583 (ver folio 1793).

CUARTO. Que mediante los oficios: AJRE-487-2009 de fecha 05 de Noviembre de 2009 (ver folio 319) y RIM-AJRI-122-2010 de fecha 15 de febrero de 2010 (ver folio 358), ampliado por el oficio RIM-AJRI-2013-2010 de fecha 04 de Noviembre de 2010 (ver folio 397), dirigidos los dos primeros al Ingeniero Marlon Aguilar Chaves en su condición de Subdirector Catastral, y el último a los Ingenieros Yenory Jara Vásquez y Ricardo Loría Sáenz, fue solicitado un informe sobre la ubicación exacta de cada una de las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas 59067, 63880, 81194, 112589, 118707, 119818, 130282, 134112, 135418 y 145128 con el propósito de verificar la información que se desprende del levantamiento que originó el plano catastrado P-120944-1993. En respuesta de lo anterior fueron remitidos a la Dirección del Registro Inmobiliario los escritos de 29 de Junio de 2010 (ver folio 375) elaborados por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez y aprobado por el Ingeniero Ricardo Loría Sáenz en su condición de Coordinador General Catastral, ampliado por el escrito de fecha 02 de Octubre de 2010 (ver folio 402) y el escrito de fecha 25 de Enero de 2011 (ver folio 441).

QUINTO. Que mediante oficio AJRE-525-2009 de fecha 13 de Noviembre de 2009 dirigido al Ingeniero Marlon Aguilar Chaves en su condición de Subdirector Catastral (ver folio 320 bis),



fue solicitado un informe sobre los antecedentes catastrales de la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 25004, a efecto de determinar si el terreno descrito en el plano catastrado P-276445-1977, formaba parte de la finca del mismo Partido matrícula 7583. Dicha solicitud obtiene respuesta mediante el oficio DRIM-CT-AT-020-2009 de fecha 20 de Noviembre de 2009 (ver folio 321).

SEXTO. Que mediante la resolución de las 14:18 horas del 25 de Noviembre de 2009 (ver folio 338), se corrigió la resolución de las 13:30 horas del 01 de Junio de 2009, respecto a la correcta situación que se investiga en estas diligencias pues en dicha resolución se consignó que la investigación lo era sobre un posible error registral siendo lo correcto una posible sobreposición de fincas. Asimismo, se ordenó la consignación de una advertencia administrativa sobre la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 25004.

SÉTIMO. Que mediante resolución de las 11:10 horas del 09 de Noviembre de 2010 (ver folio 407) se dispuso continuar el trámite de la investigación de los planos catastrados P-346734-1979, P-1431-1973, P-10461-1939, P-815484-1989, P-1107852-2006, P-521444-1988, P-756452-1988, P-756451-1988, P-678424-1988, P-3053-1991, P-920520-1990, P-552115-1984, P-365554-1979, P-592954-1985, P-742771-1988, P-644863-1986, P-499443-1983, P-748415-1988 y P-599161-1985, dentro de un nuevo expediente abierto al efecto y a cargo de la Subdirección Catastral.

OCTAVO. Que mediante la resolución de las 11:12 horas del 30 de Marzo de 2011 (ver folio 610) se ordenó ampliar la advertencia administrativa a las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas 24796, 26712, 42475, 50811, 55507, 55743, 56025, 57104, 60978, 64227, 64505, 82164, 127157 y 142351.

NOVENO. Que mediante la resolución de las 11:10 horas del 05 de Abril de 2011 (ver folio 669), se confirió audiencia a las partes interesadas de conformidad con los asientos registrales. En el caso de Aldo Gregorio Dalmaso Nardi, Alexander Madrigal Vargas, Anabelle Obando



Obando, Bernardo Evelio Guevara Álvarez, César Suárez Bermúdez, Donald Alexander Hidalgo Vargas, Douglas Vargas Molina, José Gerardo Hernández Montero, José Ramón Torres Jiménez, Juan Bellido Mairena, Juan Vallejos Vallejos, Ligia Agüero Zúñiga, María Sofía Mendieta Escudero, Nicolás Mojarro Median, Noé Cerdas Espinoza, Ramón Campos González, Santiago Moncada Rugama, Sidey Salas Mora, Venus Flores Chaves y Víctor Aguilar Vindas en su condición de actores dentro del proceso de conocimiento tramitado por el Tribunal Contencioso Administrativo bajo el Expediente 09-001009-1027-CA en contra de la Compañía Palma Tica Sociedad Anónima y el Estado, según mandamiento inscrito al *tomo 2009 asiento 204435* en la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 164408, se ordenó la publicación de un Edicto en el Diario Oficial la Gaceta a efecto de no causar indefensión (ver folio 1781). Además, en la referida resolución se ordenó la notificación de la misma a: **1.** Juzgado Penal de San José por considerarse de interés para el proceso 07-204083-457-PE anotado bajo el *tomo 574 asiento 34758* sobre la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 59067, **2.** Juzgado Civil de Trabajo de Pérez Zeledón por considerarse de interés para el proceso 08-100031-857-CI-3 anotado bajo el *tomo 574 asiento 77066* sobre la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 63880 relacionada en estas diligencias, **3.** Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios por considerarse de interés para el proceso 02-017978-0170-CA anotado bajo el *tomo 520 asiento 1093* sobre la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 82164 relacionada en estas diligencias y **4.** Tribunal Contencioso Administrativo de conformidad con el proceso 09-001009-1027-CA anotado bajo el *tomo 2009 asiento 204435* sobre la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 164408 relacionada en estas diligencias.

DÉCIMO. Que respecto de las siguientes partes interesadas: LOS CLAVELONES DE QUEPOS LIMITADA, Federico Ramírez Muñoz, BOSCO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA, Kenneth Miller, BLUE RUNNER SOCIEDAD ANÓNIMA, Alfredo Jovel Díaz, INTERNATIONAL BOAT OF PRAYER IBOP SOCIEDAD ANÓNIMA, TALLER INDUSTRIAL SAMA SOCIEDAD ANÓNIMA y B&P AND THE MONKEY BUSINESS SOCIEDAD ANÓNIMA, dado que los certificados que contenían la respectiva audiencia, fueron devueltos por Correos de Costa Rica como consta a los folios 686, 859, 861, 860, 688,



863, 687, 689 y 858 respectivamente, mediante la resolución de las 09:07 horas del 26 de Julio de 2011 (ver folio 972) se ordenó la publicación de un Edicto en el Diario Oficial La Gaceta como se verifica al folio 986, en el que también aparece Manuel Antonio Ramírez Muñoz (aunque el certificado fue debidamente recibido como consta al folio 697).

UNDÉCIMO. Que a dicha audiencia se apersonaron: **1.** CATALINA CASTRO CHAVES en su condición personal y en representación de CONDOMINIOS VISTA DAMAS DE QUEPOS SOCIEDAD ANÓNIMA. **2.** LIGIA CECILIA CONTRERAS FERNÁNDEZ. **3.** HENRY CONTRERAS FERNÁNDEZ. **4.** DOUGLAS MORA CHAVES. **5.** FLORA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ. **6.** ALFONSO RODOLFO CONTRERAS BOLÍVAR. **7.** CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL. **8.** PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. **9.** SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN (SINAC). **10.** VÍCTOR HUGO RAMÍREZ MUÑOZ. **11.** VERACASA ALEGRE SOCIEDAD ANÓNIMA. **12.** COMPAÑÍA PALMA TICA SOCIEDAD ANÓNIMA. **13.** INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD. **14.** INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS. **15.** BANCO DE COSTA RICA. **16.** KF PACÍFICO DEL MAR (KFP) LIMITADA. **17.** JOSÉ ROBERTO JOVEL DÍAZ. **18.** GUILLERMO RAMÍREZ CHAVES. **19.** MINISTERIO DE GOBERNACIÓN Y POLICÍA Y SEGURIDAD PÚBLICA. **20.** PARADICSOMLEVEST LIMITADA. **21.** MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE AGUIRRE. **22.** MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA. **23.** MINISTERIO DE HACIENDA. **24.** INSTITUTO COSTARRICENSE DE PUERTOS DEL PACÍFICO. **25.** ROXANA CONTRERAS FERNÁNDEZ.

DUODÉCIMO. Que mediante resolución de las 08:50 horas del 13 de Abril de 2012 (ver folio 1636), se procedió a enderezar el procedimiento aplicado hasta ese momento a las presentes diligencias a efecto de no causar vicios sustanciales en perjuicio de las partes interesadas. Por lo anterior, se realizó una revisión general de toda la documentación contenida en el expediente y de las actuaciones de la sede administrativa de primera instancia y como consecuencia de ello se



dispuso: **1. Unificar** los Expedientes 09-295-BI y 2010-1575-RIM, este último abierto a efecto de tramitar la investigación relacionada únicamente con los planos involucrados en estas diligencias (ver punto DECIMOTERCERO de los resultandos de la resolución recurrida) según la resolución visible al folio 407. Así, toda la documentación contenida en el expediente de última cita, fue agregada al presente expediente como consta del folio 1010 al 1257 inclusive (Tomo 6). **2. Incorporar la documentación** de interés para estas diligencias y que no constaban en el expediente. Tal documentación se encuentra visible a los folios que van del 1258 al 1635 inclusive y conformó los tomos 7 y 8. **3. Notificar** las resoluciones dictadas a la fecha a todas las partes apersonadas a esa fecha. **4. Tener los escritos presentados** con anterioridad al 13 de Abril de 2012 (fecha de la resolución que enderezó el procedimiento) por recibidos, agregados al expediente y respondidos en lo que procediere. Como consecuencia de dicha disposición se envió oficio RIM-AJRI-378-2012 de fecha 13 de Abril de 2012 (ver folio 1742) a la Plataforma de Servicios del Registro Nacional, solicitando extender una certificación que indicara si en el caso de los escritos de quienes se apersonaron en representación de Alfredo Jovel Díaz y Manuel Ramírez Muñoz en condición de Albaceas, ostentan dicha condición. Así, ante la respuesta del citado Departamento (ver folios 1743 a 1746), mediante la resolución de las 12:32 horas del 02 de Mayo de 2012 (ver folio 1753), se tuvo por acreditada la representación de José Roberto Jovel Díaz como albacea de quien en vida fuera Alfredo Jovel Díaz y consecuentemente su apersonamiento a estas diligencias, no obstante, en relación con la representación de quien en vida fuera Manuel Ramírez Muñoz, al no encontrarse el albaceazgo debidamente inscrito, se tuvo por no apersonado a estas diligencias a su representante. **5. Tramitar el edicto** señalado en la resolución de las 11:10 horas del 05 de Abril de 2011 (ver folio 669) y que hasta la fecha de dicha resolución no había sido tramitado. **6. Anular** las notificaciones realizadas erróneamente. **7. Notificar** a las partes interesadas que todavía no habían sido notificadas. **8. Corregir** la foliatura del expediente. **9. Señalar** que la advertencia administrativa consignada sobre los planos y ordenada dentro del expediente 2010-1575, continuará anotada, entendiéndose que el presente expediente tramitará la respectiva investigación. **10. Ampliar** la medida cautelar consignándola sobre los planos P-276445-1977, P-484578-1982, P-359800-1979, P-532504-1984, P- 808182-2002, P-625982-1986, P-690983-



1987, P-711507-1988, P-599159-1985, P-574825-1985, P-3049-1991, P-808183-2002, P-471924-1928, P-10461-1939 y P-592954-1985.

DECIMOTERCERO. Que dentro del expediente 2010-1575-RIM habían sido dictadas tres únicas resoluciones: **a.** de las 12:13 horas del 16 de Noviembre de 2010 (ver folio 1058) que indicaba corresponder al expediente 2010-1464-RIM en donde se autorizó la apertura del expediente 2010-1575-RIM y se ordenó la consignación de una nota de advertencia administrativa sobre los planos P-346734-1979, P-1431-1973, P-10461-1939, P-815848-1989, P-1107852-2006, P-521444-1988, P-756452-1988, P-756451-1988, P-678424-1988, P-3053-1991, P-820520-1990, P-552115-1984, P-365554-1979, P-592954, P-742771-1988, P-644863-1986, P-499443-1983, P-748415-1988 y P-599161-1985, **b.** de las 09:40 horas del 24 de Mayo de 2011 (ver folio 1092) mediante la cual se amplió la medida cautelar dictada en la resolución indicada en el punto “a” anterior, sobre los planos catastrados P-775748-2002, P-1023599-2005, P-950600-2004, P-1095169-2006, P-154894-1993, P-667343-1987, P-1023598-2005, P-154472-1993, P-154473-1993, P-171714-1994, P-789448-2002, P-154474-1993, P-795666-2002, P-814824-1989, P-675633-2001, P-154895-1993 y P-808-1987 y **c.** de las 09:07 horas del 28 de Junio de 2011 (ver folio 1208) mediante la cual se confirió la audiencia de ley de conformidad con los asientos catastrales. En el caso de Álvaro Murillo Castillo, Carlos Chacón Marín, Edgar Cambronero Herrera, Amelia Campos Vargas, Anabelle Orozco Blanco, Zelmira Villarreal Villarreal, Jorge Ernest Campos y Joaquín Sánchez Marín, en razón de que el órgano a quo desconoce sus domicilios, fue necesaria la publicación de un aviso en Diario Oficial La Gaceta a efecto de no causar indefensión a las partes interesadas, mismo que se verifica al folio 1247.

DECIMOCUARTO. Que dentro del expediente 2010-1575-RIM, constan apersonadas las siguientes partes interesadas: **1. PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. 2. PARADICSOMLEVEST LIMITADA. 3. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DE AGUIRRE.**



DECIMOQUINTO. Que como resultado de la resolución citada en el punto VIGÉSIMO TERCERO de los resultandos de la resolución recurrida, a la audiencia conferida se apersonaron las siguientes partes: **1. VERACASA ALEGRE SOCIEDAD ANÓNIMA 2. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA. 3. MINISTERIO DE HACIENDA. 4. INSTITUTO COSTARRICENSE DE PUERTOS DEL PACÍFICO (INCOP). 5. PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. 6. SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN (SINAC). 7. COMPAÑÍA PALMA TICA SOCIEDAD ANÓNIMA. 8. ROXANA CONTRERAS FERNÁNDEZ. 9. LIGIA CECILIA CONTRERAS FERNÁNDEZ. 10. HENRY CONTRERAS FERNÁNDEZ. 11. DOUGLAS MORA CHAVES. 12. FLORA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ. 13. ALFONSO CONTRERAS BOLÍVAR.**

DECIMOSEXTO. Que mediante la resolución de las 11:32 horas del 27 de Junio de 2012 (ver folio 1927) se concedió un plazo de 15 días a todas las partes apersonadas para la revisión de toda la documentación que consta en el expediente a efecto de evitar posibles nulidades.

DECIMOSÉPTIMO. Que la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, mediante resolución dictada a las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce, finalmente resolvió: “[...] **I. Una vez firme la presente resolución se ORDENA: 1. Por tratarse de terrenos doblemente titulados en perjuicio de la propiedad del Estado,** se ordena la inmovilización de las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas: VEINTICINCO MIL CUATRO (**25004**), CINCUENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y SIETE (**59067**) propiedad de LOS CLAVELONES DE QUEPOS LIMITADA, SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA (**63880**) propiedad de FEDERICO RAMÍREZ MUÑOZ, VÍCTOR HUGO RAMÍREZ MUÑOZ y MANUEL ANTONIO RAMÍREZ MUÑOZ, OCHENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO (**81194**) propiedad de FLORA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, LIGIA CECILIA CONTRERAS FERNÁNDEZ, ROXANA CONTRERAS FERNÁNDEZ, HENRY CONTRERAS FERNÁNDEZ y ALFONSO RODOLFO CONTRERAS BOLÍVAR. Asimismo, sobre los lotes originados a partir de dichos inmuebles, sean: CIENTO DOCE



MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**112589**) propiedad de CATALINA CASTRO CHAVES, CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS (**130282**) propiedad de CATALINA CASTRO CHAVES y CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE (**134112**) propiedad de B&P AND THE MONKEY BUSINESS SOCIEDAD ANÓNIMA por tratarse de lotes segregados de la finca 49255 así como la finca CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTIOCHO (**145128**) propiedad de CONDOMINIO VISTAS DAMAS DE QUEPOS SOCIEDAD ANÓNIMA por derivarse de la reunión del resto reservado de la finca 49255 y la finca 145125 que a su vez se trata de un lote segregado de la finca 130282 que es lote segregado de la finca 49255 y finalmente las fincas CIENTO DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SIETE (**118707**) propiedad de MARTA CONTRERAS FERNÁNDEZ, CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO (**119818**) propiedad de DOUGLAS MORA CHAVES y CIENTO TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO (**135418**) propiedad de LIGIA CECILIA CONTRERAS FERNÁNDEZ por tratarse de segregaciones de la finca 81194. **2. Por tratarse de asientos catastrales publicitados en las fincas citadas en el punto anterior**, se ordena la inmovilización de los planos catastrados bajo los números: P-276445-1977, P-755324-1988, P-781669-1988, P-908292-1990, P-587762-1999, P-669168-2000, P-710680-2001, P-811313-2002, P-891228-2003 y P-1027171-2005. **3. Por tratarse de dos inmuebles publicitando el mismo plano catastrado**, se ordena la inmovilización sobre las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas CIENTO DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SIETE (**118707**) propiedad de MARTA CONTRERAS FERNÁNDEZ, CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO (**119818**) propiedad de DOUGLAS MORA CHAVES. **4. Por tratarse de un asiento catastral publicitado en dos inmuebles**, se ordena la inmovilización del plano catastrado bajo el número P-669168-2000. **5. Por tratarse de fincas involucradas en estas diligencias pero que no se encuentran afectadas por la sobreposición investigada**, se ordena levantar la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA consignada en las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas, VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS DOCE (**26712**), CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (**42475**), CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE (**50811**),



CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE (55507), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES (55743), CINCUENTA Y SEIS MIL VEINTICINCO (56025), CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUATRO (57104), SESENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (60978), SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE (64227), SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCO (64505), OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO (82164), CIENTO VEINTISIETE MILCIENTO CINCUENTA Y SIETE (127157), CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO (142351). **6. Por tratarse de los planos catastrados que describen los inmuebles citados en el punto anterior y que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada**, no deberá consignarse ninguna medida administrativa sobre los planos: P-359800-1979, P-484578-1982, P-532504-1984, P-574825-1985, P-592954-1985, P-599159-1985, P-625982-1986, P-690983-1987, P-711507-1988, P-3049-1991, P-471924-1998, P-808182-2002 y P-808183-2002. **7. Por tratarse de los planos catastrados que describen los inmuebles citados en el punto tras anterior y que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada pero sobre el cual se consignó ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA**, se ordena la cancelación de la referida medida sobre el plano: P-552115-1984. **8. Por tratarse de asientos catastrales que no han generado título pero que describen terrenos sobrepuestos con los terrenos del Estado**, se ordena la inmovilización de los planos catastrados bajo los números: P-346734-1979, P-808-1987, P-742771-1988, P-748415-1988, P-756451-1988, P-756452-1988, P-815484-1989, P-521444-1998, P-729480-2001 y P-796975-2002. **9. Por tratarse de un plano catastrado que no describe de forma correcta a uno de los antecedentes de dominio de la finca 164408 propiedad del Estado, sea la finca 7524**, se ordena la inmovilización del plano P-10461-1939. **10. Por tratarse de planos catastrados que publicitan un antecedente erróneo pero que se refieren a terrenos del Estado por lo que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada**, se ordena la corrección del mismo en los siguientes planos catastrados: P-667343-1987, P-814824-1989, P-154472-1993, P-154473-1993, P-154474-1993, P-154894-1993, P-154895-1993, P-159528-1993, P-171714-1994, P-230154-1995, P-525247-1998, P-675633-2001, P-



775748-2002, P-789448-2002, P-795666-2002, P-950600-2004, P-1023598-2005, P-1023599-2005, P-1095169-2006 para que se indique que su antecedente correcto es la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 164408. **11. Por tratarse de planos señalados en el informe Técnico Catastral, que generaron título pero que no afectan los terrenos del Estado por referirse a terrenos colindantes**, no deberá consignarse ninguna medida administrativa ni en las fincas ni en los planos catastrados bajo los números: P-14981-1973 (finca 21771), P-279467-1977 (finca 86000), P-528228-1984 (finca 51012), P-629056-1986 (finca 73344), P-1149377-2007 (finca 115415), P-37463-1992 (finca 77901), P-102279-1993 (finca 82053), P-144375-1993 (finca 84110), P-253133-1995 (finca 96581), P-271153-1995 (finca 127345), P-393963-1997 (finca 31669), P-598293-1999 (finca 132462), P-790650-2002 (finca 126388), P-842779-2003 (finca 140195), P-849790-2003 (finca 130129), P-877386-2003 (finca 132721), P-952149-2004 (finca 152996), P-977051-2005 (finca 144852), P-999886-2005 (finca 147899), P-1000612-2005 (finca 142260), P-1062889-2006 (finca 151364), P-1143311-2007 (finca 153210), P-1143314-2007 (finca 152942) y P-1185969-2007 (finca 171220). **12. Por tratarse de planos que describen terrenos que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada pero sobre los cuales se consignó Advertencia Administrativa**, se ordena el levantamiento de la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA consignada en los planos: P-1431-1973, P-365554-1979, P-499443-1983, P-599161-1985, P-644863-1986, P-920520-1990, P-3053-1991, P-1023598-2005 y P-1095169-2006. **13. Por tratarse de planos que describen terrenos que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada por referirse a terrenos colindantes y sobre los cuales no se consignó ninguna medida cautelar en estas diligencias**, no deberá consignarse ninguna medida administrativa sobre los planos: P-14983-1973, P-279470-1977, P-280989-1977, P-346413-1979, P-359800-1979, P-474372-1982, P-484578-1982, P-532504-1984, P-552115-1984, P-574825-1985, P-599160-1985, P-629055-1986, P-920521-1990, P-760178-2001, P-760188-2001, P-791604-2002, P-819693-2002, P-828904-2002, P-1071593-2006, P-1107852-2006 y P-1154770-2007. **14. Por tratarse de planos que describen terrenos del Estado razón por la que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada y sobre los cuales no se consignó ninguna medida cautelar en**



estas diligencias, no deberá consignarse ninguna medida administrativa sobre los planos: P-67-1982, P-741106-1988, P-656729-2000, P-933047-2004, P-994198-2005, P-994207-2005, P-994208-2005, P-1023597-2005, P-1133509-2007, P-1193125-2007, P-1197963-2008, P-1252635-2008 y P-1553405-2012. **15. Por tratarse de un plano catastrado que describe una finca registralmente cerrada (58639)**, se ordena la cancelación del plano P-748414-1988. **16. Por tratarse de un plano catastrado que describe una finca registralmente cerrada por haberse reunido (130114) y sobre el cual no se consignó ninguna advertencia administrativa**, no deberá consignarse ninguna medida administrativa, precisamente por referirse a una finca que registralmente no existe. **17. Por tratarse de un plano catastrado que no aparece publicitado en el Sistema de Información de Planos (SIP) pero que sí fue debidamente registrado**, deberá ordenarse la restitución e incorporación al Sistema de Información de Planos (SIP), a efecto de corregir el error u omisión detectada, y teniendo como sustento técnico ese acto el saneamiento de la información catastral. **II.-** En los casos en que el inmueble deba ser inmovilizado por dos situaciones diferentes, únicamente se publicitará **una** anotación de inmovilización por los dos aspectos mencionados. **III.-** Para consignar las inmovilizaciones y los levantamientos de medidas ordenadas, se comisiona al Departamento de Asesoría Jurídica de este Registro en la persona de la Licda. Kattia Meza Brenes o en su ausencia a cualquiera de los otros asesores de ese Departamento. **IV.-** Para practicar la rectificación del antecedente en los planos señalados y la restitución o incorporación del plano P-280989-1977 al Sistema de Información de Planos (SIP) se comisiona al Ingeniero Felipe Espinoza Fernández.-----

Se advierte a las partes interesadas que la presente resolución tiene Recurso de Apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, para lo cual se le conceden cinco días hábiles a partir de la notificación de la misma, de conformidad con lo señalado en los artículos 25 y 26 de la Ley N° 8039, Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de la Propiedad Intelectual y artículo 19 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto N° 35456-J de fecha 30 de Marzo de 2009 publicado el 31 de Agosto de 2009 en el Diario Oficial La Gaceta N° 169. De presentarse dicha apelación,



debe hacerse ante esta Dirección indicando lugar para atender notificaciones. De presentarse dicha apelación, debe hacerse ante esta Dirección indicando lugar para atender notificaciones. **kmb.- NOTIFÍQUESE.- [...]**”

DECIMOCTAVO. Que inconformes con dicho fallo, mediante escritos presentados ante la Dirección del Registro Inmobiliario, los señores **Roxana, Henry, Marta y Ligia**, todos de apellidos **Contreras Fernández**, Douglas Mora Chavez, Flora Fernández Fernández y Alfonso Contreras Bolívar, todos ellos en forma conjunta y en su carácter personal; asimismo **Catalina Castro Chaves**, en su carácter personal; y finalmente **Víctor Hugo Ramírez Muñoz**, en su carácter personal, todos de calidades en autos conocidas, presentaron recursos de apelación en contra de la anterior resolución y en razón de ello conoce este Tribunal.

DECIMONOVENO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. DE ESPECIAL PRONUNCIAMIENTO. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS PROCESALES. De conformidad con lo establecido en la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, del 12 de octubre de 2000, el Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del



2009 y el Código Procesal Contencioso Administrativo, este Órgano de alzada tiene la competencia para subsanar aquellas omisiones o defectos procesales que pueden constituirse en un vicio en el procedimiento, y que en aplicación de los principios procesales, no amerita por los efectos que se declare la nulidad de lo actuado por el Registro.

Se observa que el señor **Víctor Hugo Ramírez Muñoz**, en su carácter personal presentó recurso de apelación en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce, y el a quo mediante resolución de las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce tuvo por extemporáneo (ver folios 2572, 2573 y 2574). No obstante, según análisis que realizó este Tribunal, dicho recurso fue presentado en tiempo. A continuación se indica lo siguiente:

La resolución final de las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce, fue notificada por el Registro mediante auto de las once horas y cincuenta y ocho minutos del 30 de noviembre de 2012 que disponía “[...] *Siendo que la resolución de las 08:46 horas que puso fin a las presentes diligencias, consta de 248 folios, lo que dificulta la notificación vía fax a las partes apersonadas al proceso, **SE RESUELVE:** I.- Notificar la presente resolución a todas las partes apersonadas a estas diligencias para que se apersonen al Departamento de Notificaciones de esta Dirección en un plazo de cinco días, donde se les hará entrega del citado documento en formato digital. Una vez que se le haya hecho entrega del documento, los plazos correrán de conformidad con lo dispuesto por ley con los mismos efectos que una notificación realizada vía fax para los efectos de interponer cualquier recurso procedente en esta etapa del proceso. [...]*”. Esta resolución fue entregada al recurrente el día 10 de diciembre del 2012 y el recurso fue interpuesto el día 14 de diciembre de 2012, es decir dentro del plazo estipulado por ley, de ahí que la resolución de las once horas con cinco minutos del 18 de diciembre de 2012 en lo referente a que declaró extemporáneo dicho recurso no se ajusta a derecho.



Por ende, en razón que en el expediente hay varios recurrentes y sus apelaciones fueron admitidas, se debe entrar a conocer la totalidad de éste, incluyendo lo actuado en el caso del señor **Víctor Hugo Ramírez Muñoz**, a quien se le ha dado el debido proceso, concediéndole este Tribunal la audiencia de reglamento correspondiente.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por resultar conforme a los elementos probatorios que constan en el expediente, este Tribunal prohíja la relación de hechos probados que se realiza en la resolución final ahora recurrida.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Dirección del Registro Inmobiliario mediante resolución de las ocho horas y cuarenta y seis minutos del 30 de noviembre de dos mil doce, resolvió lo siguiente:

“[...] Por todo lo expuesto, se ha demostrado en estas diligencias que existe una situación de incerteza con respecto a la titularidad de varios inmuebles, debido a que los mismos se encuentran dentro de terrenos titulados con anterioridad a nombre del Estado, no obstante algunos de ellos fueron adquiridos mediante sentencias aprobadas por autoridades jurisdiccionales. Tal situación ocasiona una inconsistencia en la publicidad registral. De conformidad con los principios contenidos en el artículo 1º la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), N° 3883 de fecha 30 de Mayo de 1967 y sus reformas; principios sobre los cuales descansa el sistema de publicidad registral costarricense y la dinámica del tráfico inmobiliario, lo cual fue confirmado por el Voto N° 114-2005 de las 10:00 horas de 26 de Mayo de 2005, del Tribunal Registral Administrativo, de reiterada cita a lo largo de la presente resolución. Así, ante la comprobación de una inexactitud en la publicidad registral, se configura el



*presupuesto de hecho necesario que atenta contra la presunción de integridad citada, por lo que este Registro debe alertar de esta situación a la colectividad e impedir que la situación cause mayor perjuicio, todo lo anterior con el fin primordial de tutelar el sistema de publicidad registral en el cual se asienta nuestro tráfico inmobiliario, siendo por ello procedente la inmovilización de los asientos registrales y catastrales sobre los cuales ha sido comprobada la referida inexactitud. Por lo anterior, esta Dirección está obligada a proceder de la siguiente forma: **1. Por tratarse de terrenos doblemente titulados en perjuicio de la propiedad del Estado**, deberá ordenarse la inmovilización de las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas: VEINTICINCO MIL CUATRO (25004) propiedad de VERACASA ALEGRE SOCIEDAD ANÓNIMA, CINCUENTA Y NUEVE MIL SESENTA Y SIETE (59067) propiedad de LOS CLAVELONES DE QUEPOS LIMITADA, SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA (63880) propiedad de FEDERICO RAMÍREZ MUÑOZ, VÍCTOR HUGO RAMÍREZ MUÑOZ y MANUEL ANTONIO RAMÍREZ MUÑOZ, OCHENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO (81194) propiedad de FLORA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, LIGIA CECILIA CONTRERAS FERNÁNDEZ, ROXANA CONTRERAS FERNÁNDEZ, HENRY CONTRERAS FERNÁNDEZ y ALFONSO RODOLFO CONTRERAS BOLÍVAR. Asimismo, sobre los lotes originados a partir de dichos inmuebles, sean: CIENTO DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE (112589) propiedad de CATALINA CASTRO CHAVES, CIENTO TREINTA MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS (130282) propiedad de CATALINA CASTRO CHAVES y CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE (134112) propiedad de B&P AND THE MONKEY BUSINESS SOCIEDAD ANÓNIMA por tratarse de lotes segregados de la finca 49255 así como la finca CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTIOCHO (145128) propiedad de CONDOMINIO VISTAS DAMAS DE QUEPOS SOCIEDAD ANÓNIMA por derivarse de la reunión del resto reservado de la finca 49255 y la finca 145125 que a su vez se trata de un lote segregado de la finca 130282 que es lote segregado de la finca 49255 y finalmente las fincas CIENTO DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SIETE (118707) propiedad de MARTA CONTRERAS FERNÁNDEZ, CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO (119818) propiedad de*



DOUGLAS MORA CHAVES y CIENTO TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO (135418) propiedad de LIGIA CECILIA CONTRERAS FERNÁNDEZ por tratarse de segregaciones de la finca 81194. 2. Por tratarse de asientos catastrales publicitados en las fincas citadas en el punto anterior, deberá ordenarse la inmovilización de los planos catastrados bajo los números: P-276446-1977, P-755324-1988, P-781669-1988, P-908292-1990, P-587762-1999, P-669168-2000, P-710680-2001, P-811313-2002, P-891228-2003 y P-1027171-2005. 3. Por tratarse de dos inmuebles publicitando el mismo plano catastrado, deberá ordenarse la inmovilización sobre las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas CIENTO DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SIETE (118707) propiedad de MARTA CONTRERAS FERNÁNDEZ, CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO (119818) propiedad de DOUGLAS MORA CHAVES. 4. Por tratarse de un asiento catastral publicitado en dos inmuebles, deberá ordenarse la inmovilización del plano catastrado bajo el número P-669168-2000. 5. Por tratarse de fincas involucradas en estas diligencias pero que no se encuentran afectadas por la sobreposición investigada, deberá levantarse la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA consignada en las fincas del Partido de PUNTARENAS matrículas, VEINTISÉIS MIL SETECIENTOS DOCE (26712), CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO (42475), CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS ONCE (50811), CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SIETE (55507), CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES (55743), CINCUENTA Y SEIS MIL VEINTICINCO (56025), CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUATRO (57104), SESENTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO (60978), SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE (64227), SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCO (64505), OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO (82164), CIENTO VEINTISIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE (127157), CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO (142351). 6. Por tratarse de los planos catastrados que describen los inmuebles citados en el punto anterior y que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada, no deberá ordenarse la consignación de ninguna medida administrativa sobre los planos: P-359800-1979, P-484578-1982, P-532504-1984, P-



574825-1985, P-592954-1985, P-599159-1985, P-625982-1986, P-690983-1987, P-711507-1988, P-3049-1991, P-471924-1998, P-808182-2002 y P-808183-2002. **7. Por tratarse de un plano catastrado que describen un inmueble citado en el punto tras anterior y que no se encuentra afectado por la sobreposición investigada pero sobre el cual se consignó ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA, deberá ordenarse la cancelación de la referida medida sobre el plano: P-552115-1984.** **8. Por tratarse de asientos catastrales que no han generado título pero que describen terrenos sobrepuestos con los terrenos del Estado, deberá ordenarse la inmovilización de los planos catastrados bajo los números: P-346734-1979, P-808-1987, P-742771-1988, P-748415-1988, P-756451-1988, P-756452-1988, P-815484-1989, P-521444-1998, P-729480-2001 y P-796975-2002.** **9. Por tratarse de un plano catastrado que no describe de forma correcta a uno de los antecedentes de dominio de la finca 164408 propiedad del Estado, sea la finca 7524, deberá ordenarse la inmovilización del plano P-10461-1939.** **10. Por tratarse de planos catastrados que publicitan un antecedente erróneo pero que se refieren a terrenos del Estado por lo que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada, se deberá ordenar la corrección del mismo en los siguientes planos catastrados: P-667343-1987, P-814824-1989, P-154472-1993, P-154473-1993, P-154474-1993, P-154894-1993, P-154895-1993, P-159528-1993, P-171714-1994, P-230154-1995, P-525247-1998, P-675633-2001, P-775748-2002, P-789448-2002, P-795666-2002, P-950600-2004, P-1023598-2005, P-1023599-2005, P-1095169-2006 para que se indique que su antecedente correcto es la finca del Partido de PUNTARENAS matrícula 164408.** **11. Por tratarse de planos señalados en el informe Técnico Catastral, que generaron título pero que no afectan los terrenos del Estado por referirse a terrenos colindantes, no deberá consignarse ninguna medida administrativa ni en las fincas ni en los planos catastrados bajo los números: P-14981-1973 (finca 21771), P-279467-1977 (finca 86000), P-528228-1984 (finca 51012), P-629056-1986 (finca 73344), P-1149377-2007 (finca 115415), P-37463-1992 (finca 77901), P-102279-1993 (finca 82053), P-144375-1993 (finca 84110), P-253133-1995 (finca 96581), P-271153-1995 (finca 127345), P-393963-1997 (finca 31669), P-598293-1999 (finca 132462), P-790650-2002 (finca 126388), P-842779-2003**



(finca 140195), P-849790-2003 (finca 130129), P-877386-2003 (finca 132721), P-952149-2004 (finca 152996), P-977051-2005 (finca 144852), P-999886-2005 (finca 147899), P-1000612-2005 (finca 142260), P-1062889-2006 (finca 151364), P-1143311-2007 (finca 153210), P-1143314-2007 (finca 152942) y P-1185969-2007 (finca 171220). **12. Por tratarse de planos que describen terrenos que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada pero sobre los cuales se consignó Advertencia Administrativa, deberá ordenarse el levantamiento de la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA consignada en los planos:** P-1431-1973, P-365554-1979, P-499443-1983, P-599161-1985, P-644863-1986, P-920520-1990, P-3053-1991, P-1023598-2005 y P-1095169-2006. **13. Por tratarse de planos que describen terrenos que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada por referirse a terrenos colindantes y sobre los cuales no se consignó ninguna medida cautelar en estas diligencias, no deberá ordenarse ninguna medida administrativa sobre los planos:** P-14983-1973, P-279470-1977, P-280989-1977, P-346413-1979, P-359800-1979, P-474372-1982, P-484578-1982, P-532504-1984, P-552115-1984, P-574825-1985, P-599160-1985, P-629055-1986, P-920521-1990, P-760178-2001, P-760188-2001, P-791604-2002, P-819693-2002, P-828904-2002, P-1071593-2006, P-1107852-2006 y P-1154770-2007. **14. Por tratarse de planos que describen terrenos del Estado razón por la que no se encuentran afectados por la sobreposición investigada y sobre los cuales no se consignó ninguna medida cautelar en estas diligencias, no deberá ordenarse ninguna medida administrativa sobre los planos:** P-67-1982, P-741106-1988, P-656729-2000, P-933047-2004, P-994198-2005, P-994207-2005, P-994208-2005, P-1023597-2005, P-1133509-2007, P-1193125-2007, P-1197963-2008, P-1252635-2008 y P-1553405-2012. **15. Por tratarse de un plano catastrado que describe una finca registralmente cerrada (58639), deberá ordenarse la cancelación del plano** P-748414-1988. **16. Por tratarse de un plano catastrado que describe una finca registralmente cerrada por haberse reunido (130114) y sobre el cual no se consignó ninguna advertencia administrativa, no deberá ordenarse ninguna medida administrativa, precisamente por referirse a una finca que registralmente no existe.** **17. Por tratarse de un plano catastrado que no aparece publicitado en el Sistema de Información de Planos**



*(SIP) pero que sí fue debidamente registrado, deberá ordenarse la restitución e incorporación al Sistema de Información de Planos (SIP), a efecto de corregir el error u omisión detectada, y teniendo como sustento técnico ese acto el saneamiento de la información catastral. Respecto de la INMOVILIZACIÓN, la misma es procedente de conformidad con lo que al efecto indica el artículo 88 del Reglamento del Registro Público (hoy Registro Inmobiliario) que es Decreto Ejecutivo N° 26771-J de 18 de Febrero de 1998 y sus reformas que dice: "Artículo 88- **La inmovilización.** Si en el caso del artículo 87 anterior existiera oposición de algún interesado en la corrección del error, La Dirección o la Subdirección, mediante resolución, ordenará poner una nota de advertencia en la inscripción, que inmovilizará la inscripción hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes no lo autoricen. De igual forma se procederá cuando la rectificación del error cause algún perjuicio." Se debe tener presente que la inmovilización de propiedades contemplada en el artículo 88 citado, únicamente se puede dar, cuando se ha detectado una inexactitud y exista oposición de algún interesado en otorgar la corrección de ese asiento registral, o que la corrección no pueda efectuarse porque cause perjuicio a un interesado. En el asunto que se resuelve, se cumplen los presupuestos necesarios para que la inmovilización de las fincas citadas sea factible legalmente, ya que se han detectado dos situaciones que causan un grave perjuicio para la publicidad registral y la seguridad jurídica que debe desprenderse de los asientos registrales y la corrección no puede efectuarse porque causaría perjuicio a los interesados que han contratado sobre esos inmuebles. Razón por la cual, y en virtud de lo aquí expuesto, lo procedente será ordenar la inmovilización de las fincas indicadas anteriormente, por las razones expuestas. Dichas notas de advertencia e inmovilización se mantendrán hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud registral que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de las referidas inmovilizaciones o que los propietarios y partes interesadas de dichos inmuebles, comparezcan a otorgar escritura pública, donde se ratifique la titularidad de esas fincas, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil. Tal documento deberá ser sometido al control de legalidad de rigor por el Registrador que corresponda, para así proceder, previa*



solicitud de autorización a esta Dirección, al levantamiento de la advertencia administrativa e inmovilización, de ser procedente. Con relación a la medida cautelar administrativa o nota marginal de advertencia, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante el Voto N° 2260-93, de las 15: 21 del 28 de Mayo de 1993, expuso:

“[...] I.- El Artículo 41 de la Ley de Jurisdicción Constitucional suspende de pleno derecho el acto impugnado, lo cual, en este caso, implica la suspensión de lo ordenado, implica la suspensión de lo ordenado (sic) por resolución del Director del Registro Público, de las [...] en la cual se dispuso la consignación de nota marginal de advertencia [...]

II.- Como esas notas marginales de advertencia previenen a terceros sobre las eventuales nulidades del asiento respectivo, la Sala estima que al eliminarlas se puede ocasionar perjuicios ciertos e inminentes tanto a los intereses públicos –concretamente, por incidir en la vigencia de los principios de publicidad y seguridad registrales-, como a los terceros, mayores que los que el mantener la causa al recurrente, conforme lo solicita el Director de Registro procede mantener la ejecución del acto impugnado.”

Por su parte, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, otrora superior jerárquico impropio de este Registro Público, en la resolución N° 6225-97 de las 9:50 horas del 16 de Enero de 1997, con respecto al tema, manifestó lo siguiente:

“VI. No se puede negar, por tratarse de un hecho público y notorio, que nos enfrentamos a una época en la que la corrupción parece haber extendido sus nocivos tentáculos mediante la conformación de organizaciones mafiosas las cuales evidencian un alto grado de sorprendente ingenio para la actividad delictiva. Lamentablemente el Registro Público no escapa a tal fenómeno. ... Dicho de otro modo, se interpreta que el apelante esperaba de la administración una absoluta desprotección respecto de quien aparecía como propietario registral del inmueble dentro de una secuencia válida y legítima del tracto sucesivo... la nota de advertencia e inmovilización que establecía el artículo 66 del antiguo reglamento y que hoy corresponde al artículo 105 del denominado “Reglamento de Organización del registro (sic) Público”, Decreto Ejecutivo No.24322-J de 12 de mayo de 1995 y que rige desde el lunes 12 de junio de 1995 (ver artículo 130 del mismo), es una medida cautelar



administrativa, jurídicamente viable, en la medida en que se dé cumplimiento a los presupuestos de fondo necesarios para su implementación en un caso particular. Es fundamental el interés actual, el carácter grave, irreparable o difícil de reparar el daño que se pretende evitar, una posición favorable del interés público, el control judicial y los medios de impugnación, y la temporalidad de la medida. Ya nuestra Sala Constitucional mediante el voto número 7190-94 de las quince horas con veinticuatro minutos del 6 de diciembre de 1994 estableció en lo de exclusivo interés que:

“... Las medidas asegurativas o cautelares, según la más calificada doctrina, surgen en el proceso como una necesidad que permita garantizar una tutela jurisdiccional efectiva y por ello se pueden conceptualizar como: un conjunto de potestades procesales del juez- sea justicia jurisdiccional o administrativa- para resolver antes del fallo, con el específico fin de conservar las condiciones reales indispensables para la emisión y ejecución del acto final” En la especie, la nota de advertencia e inmovilización contenida en la tantas veces indicada norma, reúne los presupuestos de fondo que toda medida cautelar debe cumplir para ser tal. Es decir, existe un evidente interés actual ya que la nota procede en el caso de que el registrador detecte un error u omisión que acarree la nulidad del asiento y proceda su cancelación. Deben además, como en el sub examine, existir elementos de juicio que evidencian la nulidad del asiento por ser de carácter grave, irreparable o de difícil reparación del daño que se pretende evitar...”

Valga decir que las notas de advertencia administrativa y de inmovilización registral, hoy se encuentran plenamente establecidas en los artículos 97 y 88 respectivamente del Reglamento actual de este Registro Público (hoy Registro Inmobiliario), Decreto Ejecutivo 26771-J del 18 de Febrero de 1998, publicado en la Gaceta N° 54 del 18 de Marzo de 1998. [...]”

Por su parte los aquí recurrentes indicaron en sus agravios, lo siguiente:

Los señores **Roxana, Henry, Marta y Ligia**, todos de apellidos **Contreras Fernández**,



Douglas Mora Chavez, Flora Fernández Fernández y Alfonso Contreras Bolívar indicaron como agravios: que todos son legítimos propietarios y poseedores de sus fincas, que las mismas nacen a la vida registral debido a un proceso de titulación que se realizó en cumplimiento con la Ley y es un Juez de la República quien les otorgó dicho título de propiedad; que desde el momento en el cual se les otorga la propiedad de los terrenos, al día de hoy han pasado en forma sobrada todos los plazos de convalidación establecidos por la Ley; que analizado el presente expediente y los estudios que presentan los topógrafos y demás profesionales relacionados con la materia no se puede determinar claramente como en derecho corresponde la ubicación original y actual real del inmueble denominado como Zona Americana y dado en arriendo por el Estado a la compañía bananera hoy Palma Tica, ya que la titulación original de dicha finca que linda con nuestros predios se hizo sin plano (a ojo), años después se confecciona un plano que abarcaba como nueve hectáreas de mar, corrigiéndose posteriormente con otro que ubican en tierra firme, pero curiosamente con la misma área, y este último lo confeccionan estando ellos en propiedad de sus fincas, lógicamente invadieron sus predios para cuadrar su plano con el área titulada en forma aproximada, lo que los lleva preguntarse ¿Cómo puede asegurar el Estado que sus fincas se traslaparon con la suya sin nunca tuvieron certeza de sus linderos y con tantos vicios de nulidad?, por el contrario el último plano que contiene la finca del Estado en cuestión lo traslaparon con sus predios para ubicar su pretendida área; que cuando se refieren en el presente expediente a los inmuebles objeto de la presente gestión no existe la certeza y contundencia que debe existir para poder determinar derechos o en su defecto objetar los que legalmente se obtuvieron, como lo son los suyos; que el inmueble del Estado nunca ha estado en su posesión y al mismo tiempo nunca se le ha dado el carácter de uso público, ya que fue la compañía Bananera quien le dio un uso comercial estrictamente, nunca ha sido un bien demanial, para que los plazos de prescripción no operen en su favor, en el supuesto de que sus predios se traslaparan con la finca del Estado, pero insistimos, nunca los mismos pertenecieron al Estado, están fuera de ella y nuestra posesión es de buena fe, a título de dueños, e ininterrumpidamente, además titulada siguiendo los procedimientos legales exigidos por ley. En razón de todo ello solicita se acoja el presente recurso y en su lugar se



ordene el levantamiento de la inmovilización de sus inmuebles Nos. de folio real: 001194-003, 081194-004, 118707-000, 081194-002, 013418-000, 081194-001, 081194-005 respectivamente.

La señora **Catalina Castro Chaves**, señaló que la resolución recurrida contiene vicios en la determinación de los hechos, un equivocado análisis de las pruebas que constan en autos y un estudio de antecedentes registrales que parte de premisas falsas, indicando que para ante el superior en grado oportunamente expresará los agravios respectivos según corresponda dentro del emplazamiento de ley.

Finalmente el señor **Víctor Hugo Ramírez Muñoz**, expresó como agravios, que es copropietario registral de los inmuebles de la provincia de Puntarenas inscritos en el Registro Publico bajo las matrículas 63880 y 81164 y que adquirió estos inmuebles por escritura No. 43, visible al folio 26 del Protocolo de la Notaria Flora Ramírez Camacho, otorgado ese instrumento en Heredia a las 10 horas del 27 de febrero de 1998 y que el transmitente lo fue el señor Manuel Antonio Ramírez Muñoz, quien en ese momento era el propietario registral de los inmuebles citados. Recalca que en el momento en que adquiere los derechos ya existían inscritos los planos números P-781669-1988 y P-3049-1991 y que luego el Estado catastra un plano sobre esos mismos inmuebles que es el número P-120944-1993, lo que demuestra fehacientemente que el traslape de planos lo hizo el Estado. Señala que no está de acuerdo en la inmovilización registral de sus derechos en las fincas referidas, pues adquirió al amparo del Registro Público, estableciendo el artículo 456 del Código Civil que: “[...] Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidaran en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.” Manifiesta que cree firmemente que la razón de ser del Registro Público es la seguridad de los terceros, es decir que quien adquiera en amparo del Registro este garantizado en el derecho real que adquiere, siendo claro el artículo 456 del Código Civil en la protección de los derechos de los terceros registrales, reconociendo



el poder de imperio del Estado, pero este poder no puede ser ilimitado, sobre todo cuando irrespete y pisotea los derechos de los administrados, derechos que inclusive están consagrados en nuestra Constitución Política y por ello de una forma muy acertada el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Cuarta en el Voto No. 127-2012 de la dieciséis horas del tres de diciembre del año dos mil doce reconoce a todos los dueños de estos terrenos el derecho de pobladores en la zona americana de Quepos y Parrita y ordena al Estado que se les escrituren los terrenos que por años han mantenido y adquirido de buena fe, derechos que se otorgaron amparados a la Ley No. 133 del año 1938 en su artículo 5° y la Ley 26 del 331 de octubre de 1939, incluso señala que esta resolución va más allá indicando que el Estado y Palmatica tienen que indemnizar y cubrir las costas de los victoriosos. Indica que este Voto del Tribunal Contencioso Administrativo lo ampara en todos sus extremos apreciándose que incluso en el por tanto hace referencia a las fincas que originaron sus derechos las cuales son el inmueble No. 7524 y 7583 ambas del Partido de Puntarenas y es en base a estos inmuebles que se le presenta este procedimiento administrativo (señalando el folio 007) en donde hacer relación al contrato de arrendamiento de estos inmuebles entre el Estado y la Compañía Palmatica. Agrega que lo que no sabían el Registro Inmobiliario y el Estado es que existen las leyes anteriormente indicadas y las cuales se encuentran vigentes ya que se declaró pobladores a todos los poseedores de terrenos en Quepos y que en el Considerando del Voto en el punto I. DE LA BASE DEL PROCESO, se aclara muy bien todo lo relacionado a los terrenos otorgados a los pobladores y las fincas que dieron origen y en las cuales los ocupantes tenían derecho de titular e inclusive el poder de imperio del Estado no se puede aplicar en este caso en su contra pues las mismas leyes indicadas lo exoneran de esta potestad. Por lo que de conformidad con lo expuesto solicita se deje sin efecto la inmovilización dictada por el Registro Inmobiliario en cuanto a los derechos de su propiedad contenidos en los inmuebles dichos y consecuentemente se cancelen las advertencias administrativas que pesan sobre los mismos con base en la Ley No. 133 y la Ley No. 26 indicadas, las cuales se encuentran vigentes en relación a los poblados de Quepos y Parrita.



QUINTO. SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada en forma oficiosa por el Registro el 04 de mayo de 2009, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo No. 26771- J, de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y LA CONSIGNACIÓN DE UNA NOTA DE ADVERTENCIA E INMOVILIZACIÓN. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que un **tercero**, es todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** disponiendo que lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

No obstante estas presunciones, la actividad registral y específicamente la función



calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral.

En este sentido, los artículos del 84 al 91 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla.

Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud -entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales-, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, una **GESTION ADMINISTRATIVA**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 92 y siguientes de dicho Reglamento del Registro Público, que es el que resulta aplicable para el caso que nos ocupa según fue expuesto, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**. (el destacado es propio)

Esta medida cautelar administrativa, se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y, adicionalmente, se podrá disponer una orden de **inmovilización** de los bienes involucrados, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, tal y como fue resuelto en el expediente de mérito.

La inmovilización sí tiene los efectos de limitar la libre disposición de los bienes y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una *gestión administrativa* no está concebida como una

jurisdicción en donde se puedan *declarar derechos o mejores derechos*.

Es por ello que la cautelar de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un documento o instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados.

En estos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial, documento público o escritura pública ante Notario, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral, permitirá la corrección del asiento de inscripción de los bienes afectados, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

De lo establecido y resuelto por el Órgano a quo, se desprende que la Dirección del Registro que corresponde, en atención a la coadyuvancia que debe existir entre las funciones registral y judicial, debe proceder ante situaciones de inexactitud registral en asientos ya inscritos y que su corrección por parte del Órgano Registral pueda causar perjuicios a terceros, a dar una respuesta administrativa en pos de lograr la tutela jurisdiccional, que efectivamente debe obtenerse en este caso. Ello implica que los administrados, así como el Estado, deben ventilar las nulidades de las inscripciones así como cualquier declaratoria de un mejor derecho en sede judicial, donde se llevará a cabo la profundidad de análisis que los apelantes requerían del Registro.

Cabe recordar que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, establecido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, que la competencia para invalidar inscripciones provisionales o definitivas que afecten a terceros anotantes en la publicidad registral, o declarar derechos, es exclusiva de nuestros Tribunales de Justicia y por lo tanto ni la Autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con competencia para dictar



un pronunciamiento sobre procesos que se ventilan en la sede jurisdiccional, que es donde con una mayor libertad probatoria pueden valorarse aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados y asimismo inscritos en sede registral.

Tómese en cuenta que las inexactitudes encontradas en los asientos registrales inscritos con efectos de publicidad material, se contraponen con derechos del Estado con características de inalienables, imprescriptibles e inembargables, que su resolución definitiva escapa de la competencia administrativa máxime que como se indicó, ya están siendo ventilados en la sede jurisdiccional.

Comparte este Tribunal lo resuelto por el Órgano a quo al señalar que resulta evidente, que el fondo del asunto debe ser conocido en la sede judicial, ya que las divergencias que ahora se pretenden discutir en esta sede administrativa, deben ser investigadas en la vía judicial, y no es procedente que tal situación sea conocida por la justicia administrativa bajo el riesgo de entorpecer las actuaciones de los Jueces de la República que deben ordenar incluso la anotación de esos procesos sobre las fincas y planos que nos ocupan.

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas y en cumplimiento del Principio de Justicia Administrativa pronta y cumplida lo procedente es confirmar en su totalidad lo resuelto por el Órgano a quo. Bajo ese conocimiento, pierde interés lo solicitado por los aquí apelantes, ya que la situación que alegan los recurrentes de mantenerse en su derecho en contra de los derechos del Estado y que incluso algunos de los titulares adquirieron por disposición judicial, es de conocimiento de los Tribunales de la República, los cuales deberán adoptar las medidas cautelares y emitir los mandamientos correspondientes para dar una correcta publicidad registral a los bienes aquí involucrados y asimismo se dé publicidad a los procesos judiciales que se establezcan en los respectivos órganos jurisdiccionales, debiendo el Registro proceder a anotarlos debidamente.

SÉTIMO. SOBRE EL CASO CONCRETO. En lo que respecta al recurso de



apelación interpuesto por la señora Catalina Castro Chaves, cabe indicar por parte de este Tribunal que el fundamento para formular un **recurso de apelación**, deriva no sólo del interés legítimo o el derecho subjetivo que posea el apelante y que estime hayan sido quebrantados con lo resuelto por el juzgador, sino, además, de los **agravios**, es decir de los razonamientos que se utilizan para convencer al **ad quem**, de que la resolución del **a quo** fue contraria al ordenamiento jurídico, señalando, puntualizando o estableciendo, de manera concreta, los motivos de esa afirmación. Por consiguiente, ya sea en su escrito de apelación o durante la audiencia de quince días conferida por este Tribunal, debe el recurrente expresar sus agravios, es decir, las razones o motivos de su inconformidad con lo resuelto por el Órgano **a quo**.

Bajo tal tesitura, ocurre que en el caso bajo examen, al momento de apelar la señora **Catalina Castro Chaves**, en su condición citada, la resolución venida en alzada, se limitó a consignar, en lo que interesa, lo siguiente:

*“[...] De conformidad con lo que disponen los artículos 25 y 26 de la Ley 8039, y el artículo 19 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo **INTERPONGO FORMAL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la resolución administrativa indicada por cuanto la misma contiene vicios en la determinación de los hechos, un equivocado análisis de las pruebas que constan en autos y un estudio de antecedentes registrales que parte de premisas falsas. Para ante el superior en grado oportunamente expresaré los agravios respectivos según corresponda dentro del emplazamiento de ley [...]”* (ver folio 2557), frase con la cual, desde luego, no satisfizo lo establecido en los artículos **19** y **20** del Reglamento Operativo de este Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo No. 35456-J del 31 de agosto de 2009, que compele a los recurrentes a establecer las motivos de su inconformidad; y finalmente, conferida por este Tribunal la audiencia de reglamento (ver folio 2641) para expresar agravios, desaprovechó esa oportunidad para exponer las razones de su impugnación, dejando pasar el plazo respectivo sin haber presentado algún alegato con el cual sustentarla.



No obstante lo expuesto en el acápite anterior, en cumplimiento del *Principio de Legalidad* que informa esta materia y que, por consiguiente, compele a este Órgano de Alzada a conocer la integridad del expediente sometido a estudio, resulta dable advertir que el Registro Inmobiliario cumplió con todos los requisitos de ley así como con el debido proceso al dictar la resolución que aquí se impugna.

A criterio del Tribunal, la recurrente **Catalina Castro Chaves** no precisó puntualmente en su recurso de apelación, los vicios existentes en la determinación de los hechos establecidos por el Registro, ni tampoco señaló cuales pruebas fueron analizadas de forma errónea por el Órgano a quo; además cita un estudio de antecedentes registrales que parte de premisas falsas sin precisar expresamente en qué consiste su falsedad. Bajo este escenario, sin contar con mayores elementos probatorios correspondió a este Tribunal verificar los procedimientos y las actuaciones de la autoridad registral determinando que lo actuado es congruente con las pruebas e informes tenidos en consideración para el dictado de la resolución final. En ese sentido este Tribunal coincide con el Registro en que sus propiedades se encuentran en terrenos que le pertenecen al Estado, lo cual tal y como lo indica ese mismo Registro el mejor derecho sobre esos bienes debe ser ventilado en la sede jurisdiccional. Observa asimismo esta instancia que, cada uno de los alegatos externados por la recurrente en primera instancia fueron contestados ampliamente por el Órgano a quo justificando la advertencia que pesa sobre las fincas de su interés, consignando mantener las advertencias administrativas ordenadas sobre estas.

Así las cosas y por no haberse expresado inconformidades en el escrito de interposición del recurso de apelación, y por no contarse luego con otros alegatos o pruebas (que se pudieron haber presentado en el momento de la audiencia conferida por este Órgano de Alzada), se colige necesariamente que **no hay agravios que deban ser examinados**, y como este Tribunal estima que la resolución recurrida se encuentra ajustada a Derecho, lo único procedente es declarar sin lugar el ***Recurso de Apelación*** interpuesto la señora **Catalina**



Castro Chaves, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce, la cual, por haberse cumplido con todos los requisitos de ley y no existir agravios que conocer, debe confirmarse.

Con respecto a los agravios del señor Víctor Hugo Ramírez Muñoz, este Tribunal avala lo establecido por el Órgano a quo al responder los agravios del apelante de la siguiente forma:

“[...] Respecto de los alegatos, cabe indicar, además de lo ya señalado en la resolución de cita previa, que si bien es cierto los planos que publicitan tales inmuebles son anteriores al plano que hoy publicita la finca 164408, sea P-120944-1993, es importante recordar que el terreno que grafica dicho plano es el mismo que estaba descrito en planos anteriores cuando la finca 164408 hacía referencia a sus antecedentes (fincas 7524 y 7583), lo cual ha sido detalladamente expuesto a lo largo de esta resolución. Ante tal situación, el hecho de que el plano de las fincas 63880 y 82164 sea anterior, no es razón válida para justificar el traslape ni mucho menos para alegar que la sobreposición fue provocada por el Estado. Respecto de este punto cabe señalar que todas aquellas situaciones que impliquen la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, será necesario ventilarlas ante las autoridades jurisdiccionales correspondientes. Recuérdesse que el Registro Inmobiliario no convalida la nulidad de un título, si existen vicios al inicio, éstos subsistirán hasta que no sean subsanados por los medios que indique la ley. Si un terreno es propiedad del Estado, tal afectación sería modificable únicamente por los medios que establece la ley, además cabe recordar que la eficacia del régimen demanial existe con autonomía del Registro, lo que significa que un titular registral no puede alegar desconocimiento de la situación, (en este caso: de la sobreposición), como un medio para desvirtuarlo, pues los principios de inalienabilidad e imprescriptibilidad que caracterizan a los bienes demaniales y la publicidad legal del demanio no se ven afectados por las ventajas y garantías que puede ofrecer el sistema registral y mucho menos puede pretenderse consolidar la propiedad



privada sustraída de ese régimen en contra de la ley. Así lo señalan los dictámenes C-128-99 y C-154-2001 de la Procuraduría General de la República, además de las sentencias 7-93, 17-95, 104-96, 597-00, 237-07 y 317-08 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Asimismo, en relación con los alegatos de la expropiación, se le aclara que la obligación Estatal de expropiar un patrimonio particular sobre la base del interés público, únicamente se refiere a la propiedad privada adquirida e inscrita conforme a derecho, situación que en este caso debe ser primeramente comprobada ante la autoridad jurisdiccional correspondiente. [...]”

Valga además indicar que mediante el numeral 5 del punto I. del Por Tanto de la resolución que nos ocupa se ordenó levantar la “advertencia administrativa” consignada sobre la finca del Partido de Puntarenas No. 82164 de su propiedad, por tratarse de una finca involucrada en estas diligencias pero que no se encuentran afectadas por la sobre posición investigada. Así las cosas, debe saber el señor Víctor Hugo Ramírez Muñoz que dicha finca fue liberada por parte del Registro Inmobiliario en la resolución aquí recurrida, y que solamente sobre la Finca del Partido de Puntarenas matrícula 63880, de su propiedad, se ordenó la inmovilización de ésta por tratarse de terrenos doblemente titulados en perjuicio de la propiedad del Estado.

Con respecto a los agravios del señor Victor Hugo Ramírez Muñoz concernientes a que cree firmemente que la razón de ser del Registro Público es la seguridad de los terceros, es decir que quien adquiera en amparo del Registro este garantizado en el derecho real que adquiere, siendo claro el artículo 456 del Código Civil en la protección de los derechos de los terceros registrales reconoce el poder de imperio del Estado, pero este poder no puede ser ilimitado, sobre todo cuando irrespetea y pisotea los derechos de los administrados, derechos que inclusive están consagrados en nuestra Constitución Política y que por ello de una forma muy acertada el Tribunal Contencioso Administrativo, Sección Cuarta en el Voto No. 127-2012 de la dieciséis horas del tres de diciembre del año dos mil doce reconoce a todos los dueños de estos terrenos el derecho de pobladores en la zona



americana de Quepos y Parrita y ordena al Estado que se les escrituren los terrenos que por años han mantenido y adquirido de buena fe, derechos que se otorgaron amparados a la Ley No. 133 del año 1938 en su artículo 5° y la Ley 26 del 31 de octubre de 1939. Incluso señala que esta resolución va más allá, indicando que el Estado y Palmarica tienen que indemnizar y cubrir las costas de los victoriosos. Indica además que, este Voto del Tribunal Contencioso Administrativo lo ampara en todos sus extremos apreciándose que incluso en el por tanto hace referencia a las fincas que originaron sus derechos las cuales son el inmueble No. 7524 y 7583 ambas del Partido de Puntarenas y es en base a estos inmuebles que se le presenta este procedimiento administrativo (señalando el folio 007) en donde hace relación al contrato de arrendamiento de estos inmuebles entre el Estado y la Compañía Palmarica. Agrega también que lo que no sabían el Registro Inmobiliario y el Estado es que existen las leyes anteriormente indicadas y las cuales se encuentran vigentes ya que se declaró pobladores a todos los poseedores de terrenos en Quepos y que en el Considerando del Voto en el punto I. DE LA BASE DEL PROCESO, se aclara muy bien todo lo relacionado a los terrenos otorgados a los pobladores y las fincas que dieron origen y en las cuales los ocupantes tenían derecho de titular e inclusive el poder de imperio del Estado no se puede aplicar en este caso en su contra pues las mismas leyes indicadas lo exoneran de esta potestad. Por lo que de conformidad con lo expuesto solicita se deje sin efecto la inmovilización dictada por el Registro Inmobiliario en cuanto a los derechos de su propiedad contenidos en los inmuebles dichos y consecuentemente se cancelen las advertencias administrativas que pesan sobre los mismos con base en la Ley No. 133 y la Ley No. 26 indicadas, las cuales se encuentran vigentes en relación a los poblados de Quepos y Parrita.

Resume el Tribunal puntualmente, que el apelante manifiesta que de conformidad con el Principio de Publicidad, contenido en los artículos 455 y 456 del Código Civil, no pueden verse afectados los derechos de un tercero de buena fe por errores en que pueda incurrir el Registro Nacional o El Estado y que en este caso, él es un tercero de buena fe que actuó al amparo del Principio de Publicidad Registral y por ello, de determinarse que existe un



eventual “error”, no puede ser, en modo alguno, afectado su derecho de propiedad. Termina manifestando el recurrente que lo resuelto por el Registro Inmobiliario atenta contra los principios de seguridad jurídica, pilar fundamental de la Publicidad Registral, por lo que debe ser revocada la resolución apelada, y proceder a levantar la inmovilización de las fincas de su propiedad.

Sobre dichos agravios, cabe recordar al recurrente que, de acuerdo a todas las consideraciones anteriores, la inscripción que se encuentra afectada por la inexactitud que nos ocupa, sea la finca No. 63880 del Partido de Puntarenas, debe publicitar en su asiento registral tal inexactitud a través de la medida cautelar correspondiente, sea en este caso la inmovilización que impuso el Órgano Registral, siendo que resulta imperativo su corrección registral, lo cual no es factible oficiosamente en sede administrativa sino más bien en la sede jurisdiccional según fue analizado y expuesto supra, por lo cual lo que procede es la inmovilización de la finca de mérito.

Este Tribunal tiene muy claro que **la publicidad registral**, constituye un sistema de, divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad jurídica en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra contemplado en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, que se refiere a los medios y procedimientos de acceso que tienen las personas al Registro Público, con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información.



De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. Del **sistema de presunciones**, se deriva la *presunción de exactitud* y la *presunción de integridad*. La presunción de exactitud refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas.

Respecto al **principio de legitimación**, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege las facultades de un sujeto sobre una cosa, frente a las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad.

Por último el **principio de la fe pública registral**, que como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla, además, de que adquiere esa cosa, con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Lo anterior expuesto, es indicativo, que la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico.

Analizados estos conceptos registrales, establece este Tribunal que el recurrente no lleva razón en cuanto a su alegato de que el Registro debió garantizarle su derecho real inscrito, por ser un tercero de buena fe que actuó al amparo del Principio de Publicidad Registral, ya que en el caso que nos ocupa se ha determinado con las pruebas que constan en el



expediente que esta publicidad registral fue vulnerada al haberse dado hechos como los que aquí se han analizado, sea que propiedades del Estado han sido registradas a nombre de particulares que afectan la publicidad registral a la cual hemos hecho mención, situación que a todas luces no permite una adquisición de buena fe por parte del aquí recurrente.

Así las cosas, en el caso que se discute, en donde se produce una colisión entre principios registrales y normativa de procedimiento, el Registro *no ha violentado esos principios*, ya que se encuentra frente a otra *realidad legal* que lo *obliga* a tutelar a través de la publicidad registral situaciones que limitan su marco de calificación así como sus actuaciones y que le imponen obligaciones a esa función registral que le corresponde per se.

En virtud de lo anterior, avala este Tribunal, el criterio del Registro, ya que éste en su condición de garante de la seguridad jurídica y a efecto de prevenir futuros perjuicios, ordenó la inmovilización de la finca del Partido de Puntarenas matrícula No. 63880, propiedad de los señores Federico Ramírez Muñoz, Víctor Hugo Ramírez Muñoz y Manuel Antonio Ramírez Muñoz, con fundamento en lo establecido por el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, No. 26771-J, que resulta de aplicación en este caso, según lo expuesto en el Considerando Cuarto de la presente resolución; recalando que dicha inmovilización se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial, o las partes mediante el otorgamiento de escritura pública o documento público, subsanen la inexactitud que dio origen a estas diligencias y según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización, y en el caso de que la subsanación de la inexactitud referida se realice a solicitud de todas la partes, es claro que el testimonio de escritura pública deberá ser sometido al control de legalidad por el Registrador que corresponda, dentro del marco de calificación jurídica, para así proceder, previa solicitud de autorización, a la corrección del error y a la cancelación de la inmovilización. Por lo que los alegatos presentados por el señor Víctor Hugo Ramírez Muñoz, resultan totalmente improcedentes de conformidad con el principio de legalidad al que se encuentra sujeto el Registro Inmobiliario, resultando

incompetentes, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, para declarar un mejor derecho.

En lo que respecta al agravio que señala el señor Victor Hugo Ramírez Muñoz, referente al Voto No. 127-2012 de las 16 horas del 3 de diciembre del 2012, emitido por la Sección Cuarta del Tribunal Contencioso Administrativo, lo que declaró en Sentencia fue que:

“[...] los actores (a excepción del señor Aguilar Vindas y los terceros con pretensión propia) son pobladores en la Zona Americana de Quepos, en consecuencia de conformidad con el artículo quinto de la Ley ciento treinta y tres de mil novecientos treinta y ocho y ley veintiséis de treinta y uno de octubre de mil novecientos treinta y nueve, deberá el Estado otorgar un lote a cada uno de ellos en condiciones para construir una casa de habitación conforme con las regulaciones urbanísticas vigentes a nivel nacional y en la zona de Quepos, dentro del terreno comprendido por las fincas del partido de Puntarenas con número de Folio Real siete mil quinientos veinticuatro ó siete mil quinientos ochenta y tres; áreas que quedarán excluidas de la zona arrendada a la Compañía Palmatica. En tanto el Estado no realice la entrega correspondiente no podrá realizar desalojo en lo personal de los actores de los bienes que están ocupando. Deberá El Estado indemnizar a los actores cualquier mejora realizada sobre las construcciones ocupadas por los actores y se condena al Estado y a la Compañía Palmatica, de manera solidaria, a reintegrar a aquellos actores cualquier importe que en su momento estos hayan cancelado por concepto de adquisición del bien que estuvieren ocupando. Ambas sumas actualizadas al valor presente. Igualmente, se reconocen intereses sobre dichos importes desde el momento que lleguen a establecer hasta su pago efectivo. Todos estos rubros a establecer en ejecución de sentencia. Se advierte a los actores victoriosos que de conformidad con los intereses públicos presentados por El Estado tanto de carácter ambientales como culturales en la zona, deberán cuidar de no causar daño alguno a las construcciones como a la zona en la cual se ubican ellos ocupando. A excepción de los señores Santiesteban Portal, Campos Solera y Aguilar Vindas, corren las costas a cargo del Estado y la Compañía Palmatica;



en cuanto a los primeros se le condena en costas. Referente al Sistema Nacional de Áreas de Conservación se emite sin especial condenatoria en costas. [...]”

Debe acotar aquí este Tribunal que en el expediente que dio origen a dicho Voto, el señor Victor Hugo Ramírez Muñoz no aparece como parte en autos, razón por la cual su agravio resulta totalmente improcedente.

Finalmente, **en cuanto a los agravios externados por los señores Roxana, Henry, Marta y Ligia, todos de apellidos Contreras Fernández, Douglas Mora Chavez, Flora Fernández Fernández y Alfonso Contreras Bolívar**, debe este Tribunal mantener lo establecido por el Órgano a quo al resolver que:

“[...] merece recalcar que la Compañía nunca fue la propietaria del inmueble sino la arrendataria y que la titularidad de la misma siempre correspondió al Estado) y que además en los diferentes planos relacionados con la finca 164408 se dieron una serie de irregularidades como i. nace sin plano lo que no permite determinar cuáles son sus verdaderos linderos, ii. Al confeccionar el primer plano se incluyen cerca de nueve hectáreas de mar, iii. Al confeccionar el último plano, ubicado en tierra firme, tiene la misma medida que el anterior. Asimismo, argumenta que la ubicación de su finca se encuentra fuera de toda posibilidad de ser un bien de uso público pues mantiene su posesión hace más de treinta años y anteriormente eran terrenos baldíos. Respecto de este punto cabe señalar que todas aquellas situaciones que impliquen la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, será necesario ventilarlas ante las autoridades jurisdiccionales correspondientes. [...]”

Resulta claro para este Tribunal, que los agravios presentados por dichos recurrentes, según fueron expuestos en su escrito de apelación, resultan improcedentes por cuanto la declaración de un mejor derecho según se ha expuesto a lo largo de la presente resolución



corresponde a la autoridades jurisdiccionales competentes y de ninguna forma a esta sede administrativa.

Dadas estas circunstancias, este Tribunal no puede acoger las pretensiones de los aquí apelantes, siendo lo procedente declarar sin lugar los ***Recursos de Apelación*** interpuestos los señores **Roxana, Henry, Marta y Ligia**, todos de apellidos **Contreras Fernández, Douglas Mora Chavez, Flora Fernández Fernández y Alfonso Contreras Bolívar**, todos ellos en forma conjunta y en su carácter personal; asimismo por la señora **Catalina Castro Chaves**, en su carácter personal; y finalmente por el señor **Víctor Hugo Ramírez Muñoz**, en su carácter personal, todos de calidades en autos conocidas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce, la cual se confirma.

OCTAVO. SOBRE EL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia que anteceden, se declaran **SIN LUGAR** los ***Recursos de Apelación*** interpuestos los señores **Roxana, Henry, Marta y Ligia**, todos de apellidos **Contreras Fernández, Douglas Mora Chavez, Flora Fernández Fernández y Alfonso Contreras Bolívar**, todos ellos en forma conjunta y en su carácter personal; asimismo por la señora **Catalina Castro Chaves**, en su carácter personal; y finalmente por el señor **Víctor Hugo Ramírez Muñoz**, en su carácter personal,



en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las ocho horas con cuarenta y seis minutos del treinta de noviembre de dos mil doce, la cual se confirma. 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.-**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81