



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2014-0436-TRA-RI (DR)-985-14

Gestión Administrativa

COMPAÑÍA FORESTAL ATLÁNTICA, S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral. (Expediente de Origen No. 2012-375-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO N° 409-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas, cincuenta y cinco minutos del doce de mayo de dos mil quince.

Recurso de Apelación presentado por el **Licenciado Jorge Valerín Vargas** en representación de la empresa **COMPAÑÍA FORESTAL ATLÁNTICA, S.A.**, con cédula jurídica 3-101-040713, contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a las ocho horas del seis de junio de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante correo electrónico de fecha 07 de marzo de 2012, la Ingeniera Vanessa Chaves Mora, en su condición de registradora de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, informa a la Asesoría Jurídica de ese Registro que en el proceso de calificación de los documentos presentados con boletas Nos. **1-2693931**, **1-2693935**, **1-2693937**, se determinó que el plano **L-1514803-2011** relacionado con la finca **139006** de **Limón**, se sobrepone al plano **L-23129-1973** que describe la finca **26459-B**. Además, se localizaron los planos **L-580877-1985** (con finca número **79299**) y **L-1413709-2010** (para información posesoria) que traslapan los planos **L-1514803-2011** y **L-23129-1973**. Asimismo, en el proceso de calificación del documento **1-2702536**, se logró determinar que el plano **L-**



795270-1989 que corresponde a la finca **44921** de Limón, también se sobrepone al plano **L-23129-1973**.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 10 horas del 21 de mayo de 2012, la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario autorizó la apertura de este expediente y ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa**, únicamente para efectos de publicidad, sobre las fincas **139006, 26459, 79299 y 44921** de Limón y los planos catastrados: **L-1514803-2011, L-23129-1973, L-580877-1985, L-795270-1989 y L-1413709-2010**. Posteriormente, por resolución de las 15:20 horas del 26 de julio de 2013 (folio 126) resolvió ampliar esta medida cautelar a la finca **26459-B** de Limón que publicita el plano **L-23129-1973**.

TERCERO. Que la Asesoría Jurídico Registral, mediante oficio **RIM-AJRM-515-2012** del 21 de mayo de 2012 solicitó a la Coordinación de la Sección de Conciliación Catastral de ese Registro, se realizara una conciliación y montaje de los planos y fincas relacionados, a efecto de determinar la existencia de contradicciones parcelarias entre ellos. En respuesta a dicha solicitud, la Ingeniera Yenory Jara Vásquez de la sección de Conciliación Catastral, sin realizar el montaje de los planos, mediante escrito del 31 de julio de 2012 (folio 37), se refirió al plano L-23129-1973 y su relación con la finca 26459 de Cartago.

CUARTO. Este estudio técnico respecto del plano **L-23129-1973** fue ampliado mediante informe remitido en el oficio **RIM-CT-UGC-003-2013** de 17 de enero de 2013 (folios 85-88), elaborado por el Ingeniero Gianni Abarca Cordero y mediante oficio **RIM-CT-UGC-070-2013** de 09 de agosto de 2013 (folio 139), realizado por el Ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez, Coordinador de la Unidad de Georreferenciación Catastral del Registro Inmobiliario, en donde se refiere también a los planos catastrados: **L-1514803-2011, L-463197-1982, L-580877-1985, L-795270-1989 y L-1413709-2010**, así como a las fincas **139006, 26459, 26459-B, 79299 y 44921** todas de la Provincia de Limón.



QUINTO. Que mediante resolución de las 10 horas del 25 de setiembre de 2012 la Asesoría Jurídico Registral confirió audiencia a los representantes de la empresa **Compañía Forestal Atlántica S. A.**, en su condición de propietaria de la finca **26459-B** de Limón, producto de lo cual se apersonó su Presidente, el señor Ivan Greg, (folio 64). Asimismo, constan en el expediente los apersonamientos de los señores: Róger Durán Valverde en representación de la sociedad **3-101-535254, S.A.** titular de la finca **79299** (folios 31, 39, 100), **Giovanni Sibaja Valverde** en su calidad de titular de la finca **44921** (folio 33), José Bernardo Arce Delgado en representación de **Inversiones Ardel, S. A.** titular de la finca **139006** (folios 89, 118, 197).

SEXTO. Que la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas del seis de junio de dos mil catorce, dispuso en lo que interesa: “...**SE RESUELVE:** 1) **LEVANTAR** las advertencias administrativas contenidas en las fincas folios reales matrículas *CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SEIS, (139006), VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (26459), SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (79299) Y CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO (44921) del Partido de LIMÓN.* 2) **LEVANTAR** las advertencias administrativas contenidas en los planos catastrados *L-UN MILLON QUINIENOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS TRES-DOS MIL ONCE (L-1514803-2011), L-VEINTITRÉS MIL CIENTO VEINTINUEVE-MIL NOVECIENTOS SETETA Y TRES (L-23129-1973), L-QUINIENOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (L-580877-1985) y L-SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (L-795270-1989).* 3) **CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN** sobre la finca folio real matrícula *VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE B (26459-B) del Partido de LIMÓN* y sobre el asiento catastral *L-VEINTITRÉS MIL CIENTO VEINTINUEVE-MIL NOVECIENTOS SETETA Y TRES (L-23129-1973),* inmovilización que se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que el propietario registral de la finca referida, confeccione un nuevo plano que sea congruente con los detalles



cartográficos del terreno y posteriormente comparezca a otorgar escritura pública para relacionar ese asiento catastral con la finca de marras, y ese testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil...”

SÉTIMO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 23 de junio de 2014, el **Licenciado Valerín Vargas** en la representación indicada, presentó Recurso de Apelación, en virtud de lo cual conoce este Tribunal.

OCTAVO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal, tiene como hechos demostrados útiles para la resolución de este asunto, los siguientes:

- 1.- Según el asiento 1 visible al Tomo 850, Folio 31 de la Provincia de **Cartago**, la finca **26459**, se inscribe en el año 1915 en virtud de un derecho de denuncia tramitado ante el Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo por Carlos Chamberlain Morales y transmitido en dación en pago a favor del Banco Mercantil de Costa Rica. Dicho inmueble originalmente se ubicaba en el Distrito 04 San Nicolás, Cantón 01 Cartago y mide 12.240.000.00 metros cuadrados, sin hacer referencia a un plano que la grafique y colinda al norte con lote 14 y otros, al sur con terrenos baldíos, al este con lote 14 y al oeste con Río Blanco y terrenos baldíos, (folios 218-222).
- 2.- El plano **L-23129-1973** fue inscrito en el año 1973 y grafica un área de 14.103.400.18



metros cuadrados, y colinda al norte con Baldíos Nacionales y John Christy Wilson, Felipe Chamberlain Chamberlain y la United Fruit Company S. A., al sur con Baldíos Nacionales, al este con la United Fruit Company S. A. y John Christy Wilson con el Río Toro Amarillo en medio y al oeste con el Río Costa Rica y Río Blanco (folio 815).

3.- Con el documento con citas **323-4039** inscrito en agosto de 1980, se solicitó incluir el plano **L-23129-1973** en la finca **26459 de Cartago**, y trasladarla a la provincia de **Limón**. No obstante, fue omitida la inscripción de ese movimiento, la cual se practicó en ese asiento registral hasta el 21 de noviembre de 2012, dando origen en esa fecha a la finca **26459-B de Limón** y procediendo al cierre de la finca **26459 de Cartago**, (folios 223-231).

4.- Que la finca **26459-B de Limón** publicita el plano **L-23129-1973**, está inscrita en el distrito 01 Guápiles, del cantón 02 Pococí, colinda al norte con lote 14 y otros, al sur con terrenos baldíos, al este con lote 14 y al oeste con Río Blanco y terrenos baldíos, y se encuentra afectada por: 1) cédulas hipotecarias inscritas con citas 328-14270-900, 2) Demanda Ordinaria con citas 800-167818-001 correspondiente al **Expediente No. 13-000284-0507-AG**, y 3) Nota de Advertencia Administrativa relativa a este expediente, (folios 491-492).

5.- La finca **26459 de Limón** publicita el plano **L-463197-1982**, está ubicada en distrito 01 Siquirres, cantón 03 Siquirres de la Provincia de Limón, actualmente se encuentra inscrita a nombre de Barbara Dennis Parkinson con cédula de identidad 7-0041-145 y tiene anotada nota de advertencia administrativa ordenada dentro de este expediente, (folios 497-498).

6.- El plano **L-1413709-2010** levantado para Información Posesoria, fue cancelado a solicitud de su titular en calidad de poseedor **Alejandro Mata Castro**, (folios 204-215 y 508)

7.- La finca **44921** de Limón nace en el año 1990 mediante un proceso de Información Posesoria tramitado ante el **Juzgado Agrario de Limón** y de conformidad con el plano **L-795270-1979**. Actualmente se encuentra inscrita a nombre de **Giovanni Ramón Sibaja Valverde** con cédula 1-745-459 y publicita las siguientes anotaciones: 1) nota de advertencia administrativa ordenada dentro de este expediente. 2) el documento con citas **2012-239145-001** que es compraventa de lote de conformidad con el plano **L-1573294-2012**. 3) el documento con citas **2013-86891-001** que es compraventa de lote de conformidad con el plano **L-1560225-2012** (folios 232-239, 264, 268, 489-490 y 503).



8.- Que los planos **L-1573294-2012** y **L-1560225-2012** corresponden a lotes a segregar parte de la finca **44921 de Limón** y ambos fueron cancelados el 03 de octubre de 2013, por vencimiento de la provisionalidad, de conformidad con el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, (folios 523 y 525)

9.- La finca **79299** de Limón nace en el año 1998 mediante un proceso de Información Posesoria tramitado ante el **Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica** por Róger Durán Valverde y de conformidad con el plano **L-580877-1989**. Actualmente se encuentra inscrita a nombre de 3-101-535254 Sociedad Anónima y publicita nota de advertencia administrativa ordenada dentro de este expediente, (folios 240-250, 493-494 y 511).

10.- La finca **139006** se origina de la reunión de las fincas **30049** y **39536** de Limón en el año 2011 con fundamento en el plano **L-1514803-2011**. Ambas fincas reunidas nacen como producto de procedimientos de titulación por Información Posesoria tramitados ante el Juzgado Civil de Pococí y Guácimo en el año 1985. Actualmente se encuentra inscrita a nombre de Inversiones Ardel Sociedad Anónima con cédula jurídica 3-101-323544 y soporta Nota de Advertencia Administrativa correspondiente a este expediente, (folios 251-257, 486-488 y 500).

11.- Que el plano **L-23129-1973** no describe en forma fehaciente la finca **26459-B** de **Limón** y en razón de ello no es posible determinar con certeza absoluta su ubicación, dado que ese asiento catastral carece de elementos precisos y concisos que lo puedan relacionar con un espacio físico determinado, (folios 140-191).

12.- Que dentro del **Proceso Ordinario No. 13-000284-0507-AG**, planteado ante el **Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica**, fue suscrito un Acuerdo Conciliatorio entre Giovanni Sibaja Valverde y Compañía Forestal Atlántica, S. A., el cual fue homologado por el Juez Sergio Ramos, (folios 421-427).

13.- Que en razón del Acuerdo Conciliatorio relacionado, el Licenciado Jorge Valerín Vargas presentó desistimiento parcial de su recurso, respecto de la finca 44921 y su plano L-795270-1989, (folios 455-459).



SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La División Catastral del Registro Inmobiliario con fundamento en los estudios realizados por los funcionarios de la Sección de Conciliación Catastral y de la Unidad de Georreferenciación Catastral, concluyó que no es posible determinar si existe un traslape entre las fincas de la Provincia de Limón **139006** (con plano catastrado **L-1514803-2011**), **79299** (con plano catastrado **L-580877-1985**) y **44921** (con plano catastrado **L-795270-1989**), con la finca **26459-B** (con plano catastrado L-23129-1973). Lo anterior en virtud que el plano **L-23129-1973** presenta considerables inconsistencias, entre otras, que no existe coincidencia de linderos y descripción de detalles entre la información contenida en ese plano y la que muestran la cartografía y la fotografía aérea de la época, específicamente respecto de la hidrografía, lo que hace dudar de la certeza de ese levantamiento y de su idoneidad para describir la finca **26459-B** de Limón, la cual publicita una medida diferente a ese plano. Concluye la Autoridad Registral que ese plano no contiene elementos precisos y concisos que lo puedan relacionar con un espacio físico definido o determinado y por ello no es viable afirmar que son los otros planos los que lo han traslapado, dada la imposibilidad de darle una ubicación certera y determinar técnicamente esas contradicciones. Adicionalmente, afirma la Autoridad Registral que no es oportuno ordenar una ampliación de los informes técnicos ya elaborados en razón de que el resultado sería el mismo. Lo anterior en virtud de que, la exactitud de ese asiento catastral es cuestionada por presentar deficiencias técnicas muy groseras que impiden comprobar su ubicación y localización geográfica. Por ello, ante la duda, decide inmovilizar ambos asientos, sea el plano L-23129-1973 y la finca de Limón 26459-B-000, porque no puede esa Autoridad Registral resolver de otra forma, ya que sin la convicción suficiente no es posible determinar inconsistencias en los otros planos estudiados, siendo lo procedente levantar las cautelares en ellos consignadas en virtud de que no se ha verificado que éstos contengan inexactitudes.



Inconforme con lo resuelto, el Licenciado Jorge Valerín Vargas, en representación de la empresa **Compañía Forestal Atlántica, S. A.**, alega nulidad de la resolución por la forma, indicando que el Subdirector Catastral del Registro Inmobiliario carece de competencia para dictarla, en razón de que en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario se definen y delimitan claramente las funciones registrales y catastrales, siendo que las cuestiones aquí debatidas abarcan las dos áreas y por ello este asunto debió ser resuelto en forma conjunta por ambas Subdirecciones, sea la Registral y la Catastral, o bien por el Director General, toda vez que se trata de imponer y levantar medidas cautelares sobre fincas, que son competencia del Subdirector del Área Registral, con lo cual se invadieron funciones que no le corresponden, dado lo cual existe un vicio de nulidad absoluta y así solicita que sea declarado.

Alega también esta representación otros vicios de forma, afirmando que una vez puesto en conocimiento de las partes interesadas el informe técnico rendido por el Ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez, procedió a contestar la audiencia conferida y dentro de otros extremos solicitó en forma expresa que fuera ampliado ese estudio. No obstante, de dicha solicitud nunca se emitió pronunciamiento alguno por parte del Registro Inmobiliario, ya que, no fue sino hasta en la resolución final que se relacionó esta. Aunado a lo anterior, manifiesta que el oficio RIM-CT-UGC-003-2013 de fecha 17 de enero de 2013, que es informe técnico rendido por el Ingeniero Gianni Abarca Cordero, nunca fue puesto en conocimiento de los interesados y por lo tanto les es desconocido, siendo que ambas actuaciones violentan el derecho al debido proceso, les coloca en estado de indefensión y son motivo de nulidad absoluta.

También por el fondo recurre el apelante la resolución venida en Alzada, indicando que el análisis efectuado por el Registro debió ser desarrollado en el mismo orden de los hechos que tuvo por demostrados y no iniciando con un combate directo y artero al plano L-23129-1973. Agrega que debió considerarse que este plano fue relacionado con la finca 7-26459-B-000 desde el año 1980, en que expresamente se solicitó su traslado a la provincia de Limón, y no desde el año 2012 en que el Departamento de Reconstrucción de ese Registro procedió a



asociarlo, dado lo cual es desde el año 1980 que este plano surte efectos jurídicos, afectando a terceros y generando derechos a favor de su representada. Agrega que el propio Ingeniero Rodríguez Rodríguez recomendó en su informe se realizara una pericia más profunda, sin embargo ni ésta ni su solicitud en este mismo sentido fue atendida por la Autoridad Registral. Afirma que, en base a ese mismo informe, en la resolución recurrida se concluye que el plano L-23129-1973 puede presentar algunas inconsistencias, siendo que al momento de ser relacionado con la finca 26459-B-000, en el año 1980 no fueron detectadas por el Registro. Sin embargo, si esa relación se hubiera hecho en ese momento no se habrían realizado las inscripciones posteriores de las fincas que hoy lo traslapan, ya que éstas se habrían detectado a tiempo, siendo que esta situación fue aprovechada por terceros para tramitar informaciones posesorias y obtener títulos sobre la propiedad de su representada.

En razón de dichos alegatos, la parte apelante solicita sea anulada la resolución que recurre o bien sea revocada en cuanto ordena levantar la nota de advertencia administrativa contenida en las fincas 139006, 26459, 79299, 44921 y en los planos catastrados L-1514803-2011, L-580877-1985, L-795270-1989, los cuales solicita sean inmovilizados. Asimismo, solicita se ordene levantar la nota de advertencia sobre su finca 26459-B y el plano L-23129-1973, los cuales no deben ser inmovilizados.

Se apersona también ante este Tribunal el señor José Bernardo Arce Delgado, en calidad de representante de **Inversiones ARDEL, S. A.**, titular de la finca **139006**, quien manifiesta que no se ha causado indefensión al apelante y que la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario se sustenta en prueba técnica, que ha evidenciado las deficiencias que presenta el plano L-23129-1973, el cual no corresponde con la realidad física del inmueble que pretende describir y traslapa los planos de las restantes fincas objeto de este proceso, por ello solicita se declare sin lugar el recurso presentado por la empresa Compañía Forestal Atlántica, S. A.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. I.- DEL REGISTRO INMOBILIARIO. El actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J



del 13 de octubre de 2009, en su artículo 1° define al Registro Inmobiliario como *“El órgano del Registro Nacional que integra las funciones catastrales y registrales inmobiliarias, respetando el principio de especialidad de cada área.”* y está conformado por una Dirección y dos Subdirecciones (artículo 5).

La **Subdirección Registral** tiene competencia en lo referente a la propiedad inmueble en materia registral y la **Subdirección Catastral** en lo relativo a la materia catastral. Nótese entonces que el objeto de ambas especialidades es la propiedad inmueble, siendo que la **actividad catastral** contempla las acciones para formar, actualizar y mantener el catastro (artículo 1, b) y la **actividad registral** contempla las acciones dirigidas a su registración jurídica y catastral (artículo 1, c). De este modo, el **asiento registral** contiene tanto la información jurídica, como la física y gráfica de los inmuebles inscritos (artículo 1, d).

Las atribuciones de ambas Subdirecciones están descritas en el artículo 9 del citado Reglamento, siendo que en sus incisos a, 2) y b, 2) se establece que a ambas les corresponde, entre otras funciones *“...resolver las gestiones administrativas de acuerdo con la ley...”*, claro está respetando el principio de especialidad de cada una de ellas. Lo anterior implica que, lo relacionado con la información jurídica corresponde a la materia registral y la información física y gráfica a la catastral, a pesar que evidentemente ambas funciones y materias se encuentran estrechamente relacionadas entre sí, dado que su objeto es el mismo, la propiedad inmueble.

II.- DE LA CALIFICACIÓN DE LOS PLANOS DE AGRIMENSURA. Respecto de la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), ya este Tribunal Registral Administrativo, en el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

“... a partir del año 2003, la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema**



de Información de Planos (SIP), que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página (www.registronacional.go.cr), consiste en un “sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción.” Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”

No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano [...], no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, en donde se expresa:

“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.

Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...) / Este



proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.”(<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),

De lo que se deduce claramente, que el SIP se fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...” (Voto No. 393-2010, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010)

De lo expuesto resulta claro entonces, que para el caso que nos ocupa, al momento de inscribir el plano **L-23129-1973**, en el año 1973, no era posible para el funcionario catastral verificar en el SIP si existían o no planos anteriores que representaran o afectaran esos mismos terrenos y por ello no puede atribírseles algún tipo de error en su calificación e inscripción, siendo que de conformidad con el estudio técnico realizado por el Ingeniero Guillermo Rodríguez Rodríguez una parte del área presuntamente descrita en dicho asiento catastral se encuentra graficada también en el plano **L-5724-1964** que describe la finca **6076** de **Limón**. Tampoco era posible a esa fecha determinar su afectación por otras eventuales inconsistencias, por ejemplo, si ese plano de agrimensura que indica representar la finca 26459-B de Limón, coincidiera en un todo con ésta.

III.- SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE MEDIDAS CAUTELARES ADMINISTRATIVA. La potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus



propios asientos permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en éstos y exige imponer las medidas cautelares administrativas que cada caso merezca. Estas medidas surten diversos efectos sobre la publicidad registral, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que la afecte, y en algunos casos puede consistir en consignar un simple **Aviso Catastral**, con efectos limitados a publicidad noticia, hasta que sea subsanada la anomalía que afecta el bien. Del mismo modo, pero en otros supuestos, la **Nota de Advertencia Administrativa**, medida precautoria también con efectos de mera publicidad noticia, se consigna en los asientos registrales o catastrales en tanto se realiza la investigación de mérito y que, en aquellos casos en que se trate de una anomalía más grave, puede derivar en una medida de mayor alcance, la **Inmovilización**, que sí sustrae los bienes del tráfico jurídico. Dichas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, lograda mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

Cabe advertir que las medidas cautelares administrativas a las que se ha conferido efectos únicamente de mera publicidad noticia, por sí mismas, no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos, siendo que su efectos se circunscriben a dar a conocer a eventuales interesados de la existencia de situación específica que afecta ese bien y que está siendo investigada por la Autoridad Registral, sea ésta de origen registral o catastral.

IV.- SOBRE EL CASO CONCRETO. De los hechos tenidos por demostrados, se verifica que la finca **26459 de Cartago** se inscribe en el año 1915, en virtud de un derecho de denuncia tramitado ante el Juzgado Primero de lo Contencioso Administrativo. Nace originalmente en el Distrito 04 San Nicolás, Cantón 01 de esa Provincia, con una medida de 1.224 hectáreas (12.240.000.00 metros cuadrados) y sin hacer referencia a un plano que la grafique. En el año 1980 esta finca es adquirida por la Compañía Forestal Atlántica Sociedad Anónima y es hasta este momento que su propietaria solicita, al entonces Registro Público, que con base en la nueva división territorial administrativa, su asiento registral se traslade a la



Provincia de Limón, en el Distrito Primero Guápiles, Cantón Segundo Pococí, y se le incluya el plano **L-23129-1973**. Este plano fue inscrito en el año 1973 y grafica un área de 1410 hectáreas con 3.400.18 metros cuadrados (14.103.400.18 metros cuadrados). Por una omisión del registrador encargado de inscribir estos movimientos, el traslado de la finca a la Provincia de **Limón y la inclusión del relacionado plano se realiza hasta el año 2012**, quedando inscrita bajo la matrícula **26459-B**.

Como parte de la investigación realizada por el Registro Inmobiliario, dentro de las presentes diligencias administrativas fueron elaborados varios estudios técnicos, uno de éstos por parte de la **Unidad de Georreferenciación Catastral del Registro Inmobiliario**, remitido a esa Subdirección mediante oficio **RIM-CT-UGC-070-2013**, en donde se logró determinar varios aspectos encontrados en el plano **L-23129-1973**, que resulta de vital importancia enumerar:

- 1.- Que la medida reflejada en el plano L-23129-1973 es de 14.103.400.18 m², lo que supera en 1.863.400.18 m² la consignada en el asiento registral (12.240.000.00 m²) por ello puede afirmarse que no describe en forma fehaciente la finca 26459-B-000 de Limón (folio 160).
- 2.- Al analizar los linderos y ubicación cartográfica del plano indicado, se observa que por el oeste invade el Río Costa Rica en aproximadamente 125 hectáreas (1250.000.00 m²) (folios 160-161).
- 3.- Una vez realizado el montaje del ploteo del derrotero respecto de la cartografía oficial, hojas Carrillo y Guápiles, se evidencia que dicho plano no concuerda con los elementos cartográficos contenidos ella y por más que se pretenda ajustar a uno u otro de los ríos graficados (Río Blanco, Río Costa Rica y Río Toro Amarillo), se materializan diferencias abismales con este insumo cartográfico. Adicionalmente se aprecian una serie de calles y caminos que se presumen públicos, pero no son indicados en el referido plano catastrado, por lo que se podría afirmar que este plano no coincide con la Cartografía Oficial y es posible que en él se hayan incorporado bienes del Demanio Público que no lo estaban desde su origen (folios 162-163).
- 4.- Al comparar este montaje con el croquis de ubicación contenido en el plano, se evidencia que no coinciden, principalmente en cuanto a dimensiones, forma y ubicación de los ríos con



los linderos de la parcela (folio 164). Al tratar de lograr un mejor ajuste con el río Toro Amarillo, mediante el desplazamiento lineal hacia el este, se aprecian diferencias significativas en los linderos que corresponden a los ríos Costa Rica y Blanco (folio 165).

5.- Al realizar un análisis de las posibles variaciones en la hidrografía del lugar a través de los años, a partir de fotografías aéreas de la zona tomadas en diferentes épocas, fue posible valorar la ubicación del plano en esas fotografías aéreas tomadas antes y después de su inscripción, con lo cual se logró determinar que a través de los años (1952 a 2005) se han mantenido las inconsistencias del plano L-23129-1973 respecto a la hidrografía y otros accidentes geográficos apreciables en las imágenes y por ello es imposible ubicarlo. Aunado a lo anterior, el hecho de que no se aprecien diferencias en el uso del terreno del entorno, impide una fotointerpretación que permita dar una certera ubicación de la parcela descrita (folios 166-170)

6.- Revisado el plano en el Sistema de Información de Planos, se reflejan 6 planos hijos, a saber: 1) plano L-173863-1994 que generó la finca 72881, 2) plano L-278450-1995 que generó la finca 73299, 3) plano L-279773-1995 que generó la finca 80990. Asimismo, los planos 4) L-697710-2001 para información posesoria, 5) L-697715-2001 para información posesoria y 6) L-239903-1995 que fue cancelado. Sin embargo, realizado el montaje de estos planos con el L-23129-1973 es evidente que se encuentran fuera del área de éste y que las fincas generadas por los tres primeros fueron segregadas de la finca 26392 (Plano L-29636-1977) y no de la finca 26459-B (folios 172 a 173).

7.- Del montaje de todos los planos incluidos en el estudio técnico, concluye el Ingeniero Rodríguez Rodríguez que *“...el plano catastrado L-23129-1973 posee errores de orientación, ubicación, forma y dimensiones y además lo graficado por el profesional en el croquis de ubicación no concuerda con el plano en dimensiones y forma muy probablemente por la generalización que el profesional hace de los linderos naturales correspondientes a los ríos que constan tanto en la cartografía oficial y en las diferentes fotografías aéreas consideradas en este análisis...”* (folio 174).

8.- Dentro del estudio catastral realizado se detectaron otros planos levantados en la misma zona, como por ejemplo el plano **L-5724-1964** que grafica la finca **6076 de Limón**, originada



en el año 1960 producto de la reunión de varias fincas nacidas en los años 1892, 1909 y 1911 por denuncia de terrenos baldíos o por información posesoria -evidentemente son anteriores a la inscripción de la finca 26459 de Cartago en el año 1915- la cual en apariencia es traslapada por el plano L-23129-1973 (folios 176 y 184).

9.- A raíz de todas las inconsistencias encontradas en el plano relacionado, se realizó visita al campo el 7 de agosto de 2013, encontrando que existe un poblado denominado Bella Vista de Toro Amarillo, que cuenta con estructura vial, servicio de tendido eléctrico y de agua potable, centros de culto de diferentes denominaciones religiosas, una escuela, un centro turístico, gran cantidad de casas de habitación, una zona de gran extensión cultivada de palmito y una porqueriza de regulares dimensiones, que inclusive aparece plenamente identificada en la Cartografía Oficial, identificada en la hoja Guápiles como Finca Leona-Chanchera. Adicionalmente existen gran cantidad de lotes y quintas en venta, lo cual evidencia la dinámica del mercado inmobiliario en esa zona (folio 177).

De todas estas incongruencias que afectan el plano de estudio, concluye en su Informe Técnico el **Coordinador de la Unidad de Georreferenciación Catastral, Licenciado Guillermo Rodríguez Rodríguez**, que: *“...el plano catastrado L-23129-1973 que fue llevado al asiento registral de la finca 7 026459-B-000, aún y cuando difiere considerablemente con el área del asiento registral, posee errores de orientación, ubicación forma y dimensiones y además lo graficado por el profesional en el croquis de ubicación no concuerda con el plano en dimensiones y forma muy probablemente por la generalización que el profesional hace de los linderos naturales correspondientes a los ríos que constan tanto en la cartografía oficial y las diferentes fotografías aéreas consideradas tal y como se aprecia en los montajes realizados correspondientes a diferentes épocas sin lograr generar una ajuste aceptable con la hidrografía de la zona, por lo que existen muchos elementos que permiten afirmar que el referido plano desde su inscripción afecta el estado parcelario del sector y el mismo no corresponde a ninguna parcela debidamente materializada en el terreno generando en consecuencia traslapes y sobre posiciones parciales y totales con planos previamente inscritos que surtieron efectos jurídicos con anterioridad...”* (folio 186).



Asimismo, de lo expresado en dicho estudio, así como de los que previamente habían emitido los ingenieros **Yenory Jara Vásquez** y **Gianni Abarca Cordero**, lo cual no ha sido desvirtuado por la parte apelante, deduce el **Registro Inmobiliario** que la ausencia de concordancia o congruencia del levantamiento respecto de los detalles que muestran las fotografías aéreas de distintas ediciones, hace dudar de la certeza del levantamiento y de la ubicación geográfica del inmueble que pretende representar, respecto de lo cual manifiesta que *“...la incongruencia entre el levantamiento y los detalles geográficos del plano inscrito L-23129-1973 y los contenidos en otros asientos catastrales como son, el mapa básico y la fotografía aérea base de esa cartografía; lo que permite entrar en duda del referido documento con respecto de los siguientes dos aspectos: Primero: El inmueble descrito en el plano L-23129-1973, es un reflejo de la realidad física de un predio que fue levantado en el año de 1973. Segundo: El profesional sustentado en su fe pública, ubica ese inmueble con fundamento al mapa básico, mapa que tenía de previo 10 años de publicación; por lo que al realizar el contraste de la información contenida en éste respecto a los distintos asientos catastrales, se denotan grandes inconsistencias...”* (folio 330). Por ello, afirma la Autoridad Registral que resultaría temerario establecer afectaciones o medidas cautelares en asientos registrales y catastrales con fundamento en un asiento catastral que no coincide ni con los detalles del terreno que grafica, ni con la cartografía oficial (o la fotografía aérea?), en razón de lo cual es técnicamente imposible determinar con certeza y precisión las contradicciones que presenta y por este último motivo resulta innecesario ordenar una ampliación del estudio técnico, dado que es cuestionable el documento porque no puede establecerse su verdadera ubicación y localización geográfica.

De esta forma, ha quedado establecido que el plano L-23129-1973 carece de elementos suficientes para determinar su verdadera ubicación y localización geográfica y la de la finca 26459-B que pretende describir. Tanto si se realiza el montaje de conformidad con las coordenadas indicadas en el croquis de ubicación confeccionado por el profesional responsable de levantamiento (folio 163), como si se realiza un desplazamiento hacia el este,



procurando ajustarlo con respecto al Río Toro Amarillo (folio 165) y por ello, al realizar el montaje con los planos **L-795270-1979** (finca **44921** de Limón), **L-580877-1989** (finca **79299-000**) y plano **L-1514803-2011** (finca **139006**), no se logra comprobar que existe un traslape entre ellos, toda vez que, las inconsistencias observadas en el plano L-23129-1973 impiden determinar en forma fehaciente su ubicación geográfica y su correspondencia con alguna parcela debidamente materializada en el terreno, con lo cual, eventualmente ha generado traslapes con planos y parcelas inscritos con anterioridad en esa zona.

Aunado a lo anterior, debe tomarse en cuenta que las fincas **44921**, **79299** y las que se reunieron para formar la finca **139006** nacieron todas por titulación mediante procesos de Información Posesoria tramitados ante el Juzgado Agrario de Limón, el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica y el Juzgado Civil de Pococí y Guácimo, respectivamente. Por ello, al tratarse de titulaciones conocidas por la sede jurisdiccional, resultan procesos que no puede dudar o cuestionar esta sede administrativa.

En otro orden de cosas, respecto de la nota de advertencia administrativa consignada en la finca **44921** de Limón y los documentos de compraventa que se encuentran pendientes en ella, debe recordarse, de conformidad con lo expuesto en el apartado (III) de este Considerando, que ésta consiste en una medida cautelar administrativa que carece de efectos jurídicos para impedir la inscripción de los documentos anotados con citas **2012-239145-001** y **2013-86891-001**, dado lo cual los interesados respectivos debieron ejercer todos los procedimientos necesarios para concluir con su registro.

Debe advertirse también que la finca **26459** de **Limón** que publicita el plano **L-463197-1982**, está ubicada en distrito 01 Siquirres, cantón 03 Siquirres de esa Provincia y tiene nota de advertencia administrativa ordenada dentro de este expediente, (folios 497-498). Sin embargo, este inmueble no tiene ninguna relación con lo discutido en estas diligencias y por ello **debe cancelarse la Nota de Advertencia Administrativa** que fuera consignada en ella por la Asesoría Jurídica.



Advierte este Tribunal que son dos los principales alegatos que esgrime el Licenciado Jorge Valerín Vargas en contra de la resolución venida en Alzada, el primero de estos por la forma, manifestando que se les ha provocado indefensión, lo cual acarrea una supuesta nulidad de la resolución que apela, porque el Subdirector Catastral del Registro Inmobiliario carece de competencia para conocer de las presentes diligencias, la cual debió ser tratado por ambas Subdirecciones, o bien por el Director General. Y adicionalmente alega esta representación que la Subdirección Catastral no se pronunció respecto de su solicitud de ampliar el estudio realizado por el Licenciado Guillermo Rodríguez Rodríguez, y que el informe técnico rendido por el Ingeniero Gianni Abarca Cordero nunca fue puesto en conocimiento de los interesados.

Con relación al primero de estos agravios, observe el apelante que este procedimiento inicia en virtud de inconsistencias detectadas por la Ingeniera Vanessa Chaves Mora, dentro de la calificación de los planos presentados con las boletas Nos. **1-2693931**, **1-2693935**, **1-2693937** y **1-2702536**. Adicionalmente, el fondo del asunto se relaciona directamente con incongruencias detectadas en un asiento catastral, a saber el plano L-23129-1973, cuyos efectos fueron que al ser llevado al asiento registral de la finca 26459 de Cartago, provocó su traslado a la provincia de Limón generando el asiento registral 26459-B-000 de Limón y producto de ello, obliga a la Autoridad Registral a imponer medidas cautelares sobre ambos asientos. Aunado a ello, dadas las conclusiones a que llegó la Autoridad Registral al analizar los informes técnicos, concluyó que resultaría inútil una ampliación de éstos, en razón de que conduciría al mismo resultado, en virtud de las inconsistencias que afectan ese asiento catastral. Por ello no existe la nulidad alegada, toda vez que no se han invadido funciones y competencias que no le corresponden, recuérdese además la estrecha relación existente entre la materia registral y catastral, tal como ha sido expresado en el aparte (I) de este Considerando. Respecto del segundo agravio indicado, advierte este Órgano de Alzada que desde setiembre del año 2012, le fue conferida audiencia a la empresa **Compañía Forestal Atlántica S. A.**, en su condición de propietaria de la finca **26459-B** de Limón y ésta se apersonó, dado lo cual, era su obligación mantenerse al tanto del trámite del expediente, el



cual ha tenido a su disposición en forma íntegra. Por ello, no advierte esta Autoridad la falta alegada.

La parte apelante recurre también por el fondo, indicando que no debió dedicarse a hacer “*un combate directo y artero al plano L-23129-1973*”, afirmando que éste fue relacionado con la finca 7-26459-B-000 desde el año 1980, pero por error del Registro fue asociado con éste hasta en el año 2012 con lo cual surtió efectos jurídicos y generó derechos a favor de su representada desde 1980 y que de haberse materializado esa relación en ese momento, no se habrían inscrito los planos posteriores de las fincas que hoy lo traslapan, de las cuales fueron obtenidos títulos de propiedad mediante informaciones posesorias.

Al respecto, en primer término recuerde el recurrente que el plano catastrado, por sí mismo, no confiere derecho de propiedad alguno, ya que surte efectos jurídicos una vez asociado a un inmueble al cual grafique en forma exacta, lo que no sucede en este caso. Por otra parte, advierte este Tribunal que al encontrar en el plano L-23129-1973 las inconsistencias referidas, no podía la Autoridad Registral dejar de advertirlas y de tomar las medidas necesarias para impedir una mayor afectación. Dichas inconsistencias afectan otras fincas, que fueron tituladas con anterioridad al año 1973, tal es el caso de la finca **6076 de Limón** graficada en el plano **L-5724-1964** y originada en el año 1960 producto de la reunión de varias fincas que datan de los años 1892, 1909 y 1911, las cuales adjudicadas por denuncia de terrenos baldíos o por información posesoria. Adicionalmente, la Subdirección del Registro Inmobiliario no encontró traslape entre los planos **L-795270-1979** (finca **44921** de Limón), **L-580877-1989** (finca **79299-000**) y plano **L-1514803-2011** (finca **139006**) y el plano **L-23129-1973**, en virtud que no se logró determinar sin lugar a dudas la ubicación y localización geográfica de este último.

Por lo expuesto, no resultan atendibles en esta Segunda Instancia, los agravios que expone el **Licenciado Jorge Valerín Vargas** en representación de la empresa **COMPAÑÍA FORESTAL ATLÁNTICA, S.A.**, cabe recordar que las inscripciones incluidas en los informes técnicos realizados por funcionarios del Registro Inmobiliario y que reflejan



inexactitudes fueron originadas por un plano de agrimensura levantado por un perito topógrafo y con fundamento en escrituras públicas otorgadas ante notarios públicos autorizados, documentos que se encuentran revestidos de la fe pública conferida a los respectivos profesionales y por ello resultan indubitables en la sede registral. Aunado a ello, a la fecha en que se practicaron todas estas inscripciones, no era posible dentro del Marco de Calificación Registral y Catastral detectar algún tipo de anomalía en las rogaciones respectivas al ser calificados estos documentos y por ello, se reitera no es posible admitir que haya existido error u omisión de origen registral que haya provocado la situación objeto de este análisis. En este sentido, en virtud de las inconsistencias detectadas no es posible para la Autoridad Registral ni para este Tribunal de Alzada otra cosa más que proceder a inmovilizar el **plano L-23129-1973** y la finca de **Limón 26459-B-000**, hasta que el caso sea conocido en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos. O en su defecto, cuando el titular correspondiente “... *confeccione un nuevo plano que sea congruente con los detalles cartográficos del terreno y posteriormente comparezca a otorgar escritura pública para relacionar ese asiento catastral con la finca de marras, y ese testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil...*”, tal como indicó el Registro Inmobiliario en la resolución venida en Alzada. **Levantando** la medida cautelar de **Nota de Advertencia Administrativa** que ha sido consignada en las **fincas** CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SEIS, (139006), VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (26459), SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (79299) Y CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO (44921) del Partido de **LIMÓN** y en los **planos catastrados** L-UN MILLON QUINIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS TRES-DOS MIL ONCE (L-1514803-2011), L-QUINIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (L-580877-1985) y L-SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (L-795270-1989).



En razón de todo lo expresado en esta resolución, este Tribunal Registral declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el **Licenciado Jorge Valerín Vargas** en representación de la empresa **COMPAÑÍA FORESTAL ATLÁNTICA, S.A.**, en contra de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del seis de junio de dos mil catorce, la que en este acto se confirma.

QUINTO. EN CUANTO AL 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación presentado por el **Licenciado Jorge Valerín Vargas** en representación de la empresa **COMPAÑÍA FORESTAL ATLÁNTICA, S.A.**, en contra de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del seis de junio de dos mil catorce, la que en este acto se confirma para que proceda al **levantamiento** de la medida cautelar de **Nota de Advertencia Administrativa** que ha sido consignada en las **fincas** CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL SEIS, (139006), VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (26459), SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (79299) Y CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO (44921) del Partido de **LIMÓN** y en los **planos catastrados** L-UN MILLON QUINIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS TRES-DOS MIL ONCE (L-1514803-2011), L-QUINIENTOS OCHENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (L-580877-1985) y L-SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (L-



795270-1989). Asimismo, sean **INMOVILIZADOS** el **plano L-23129-1973** y la finca de **Limón 26459-B-000**, manteniendo esa medida hasta que la autoridad jurisdiccional competente, previa corrección de la inconsistencia que los afecta, o bien las partes interesadas, mediante la confección de un nuevo plano que sea congruente con los detalles cartográficos del terreno, ordene o soliciten, según sea el caso, el levantamiento de dicha medida cautelar administrativa. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53