
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0423-TRA-RI

DILIGENCIAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**JOSÉ ANTONIO MÉNDEZ MONTERO Y LIZBETH MARÍA ALFARO JIMENEZ,
apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1820)

PROPIEDADES

VOTO 0050-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas treinta y tres minutos del dieciocho de febrero de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal los recursos de apelación planteados por el licenciado Mario Eduardo Recio Recio, abogado, vecino de Barrio Córdoba, San José, cédula de identidad 7-0108-0654, en su condición de Apoderado Especial Administrativo del señor José Antonio Méndez Montero, comerciante, vecino de Nosara de Nicoya, Guanacaste, con cédula de identidad 2-0338-0227; y de la señora Lizbeth María Alfaro Jiménez, comerciante, vecina de Nosara de Nicoya, Guanacaste, con cédula de identidad 5-0297-0850, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:16 horas del 23 de setiembre de 2021.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El presente procedimiento se inicia mediante el escrito presentado a la Dirección del Registro Inmobiliario el 13 de agosto de 2020, suscrito por la señora **Livia Meza Murillo**, abogada, con cédula de identidad 1-0479-0325, como presidente con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de **INMOBILIARIA SAN AQUILEO S.A.**, con cédula de persona jurídica 3-101-150811, que es propietaria de la finca de **Guanacaste 59717-000**, cuyo plano **G-0904409-2004** presenta un traslape con la finca de **Guanacaste 101046-000**, plano **G-0458020-1981**, propiedad del señor **José Antonio Méndez Montero**, quien aporta un informe catastral del cual también se desprende una aparente sobreposición con la finca de **Guanacaste 45332**, plano **G-1965421-2017**.

En atención a lo anterior, mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:41 horas del 25 de agosto de 2020, se ordenó la apertura del expediente administrativo **2020-1820-RIM** y se consignó nota de advertencia administrativa sobre las fincas de **Guanacaste** matrículas **59717**, **64567**, **101046** y **45332**, y sus respectivos planos catastrados **G-0904409-2004**, **G-2007630-2017**, **G-0458020-1981** y **G-1965421-2017**, para efectos de publicidad noticia mientras se continuaba con la investigación de mérito; y se solicitó al Departamento Catastral Técnico una conciliación jurídico catastral que incluya las fincas y planos involucrados, con el fin de determinar la existencia de contradicciones en los estados parcelarios, solicitud que fue contestada mediante oficio DRI-CTE-03-0283-2020 del 01 de octubre de 2020, y como consecuencia de ello, por resolución de las 12:49 horas del 03 de noviembre de 2020, se ordena levantar la advertencia administrativa ordenada sobre las fincas de **Guanacaste** matrículas **64567** y **45332**, y sus respectivos planos catastrados **G-2007630-2017** y **G-1965421-2017** y se amplía la advertencia administrativa a la finca de **Guanacaste** matrícula **71817** y su plano catastrado **G-0313402-1978**.

Mediante resolución de las 15:44 horas del 3 de noviembre de 2020, se confirió la audiencia de ley a los siguientes interesados: 1. **Livia Meza Murillo**, cédula 1-0479-0325, como representante de **INMOBILIARIA SAN AQUILEO S.A.**, titular registral de la finca provincia de **Guanacaste** matrícula **59717**. 2. **José Antonio Méndez Montero**, cédula 2-0338-0227, como titular registral de las fincas de la provincia de **Guanacaste** matrícula **101046** y **170708** (esta última soporta a favor la servidumbre de paso citas 2009-70015-01-0002-01 en contra de la finca de **Guanacaste** matrícula **71817**) 3. **Carmen Rosales Dinarte**, con cédula de identidad 5-0181-0374, titular registral de las fincas de la provincia de **Guanacaste** matrícula **71817** derecho **001** y matrícula **170708** (esta última soporta a favor la servidumbre de paso citas 2009-70015-01-0002-01 en contra de la finca de **Guanacaste** matrícula **71817**). 4. **Isidro Rosales Zúñiga** (fallecido), cédula de identidad 5-0039-0770, titular registral de la finca de **Guanacaste** **71817** derecho **002**. 5. **Lisbeth Alfaro Jiménez**, cédula de identidad 5-0297-0850, titular registral de la finca de la provincia de **Guanacaste** matrícula **71817** derecho **003**. 6. **Jacinto Zúñiga Dinarte**, cédula de identidad 5-0138-1445, titular registral de la finca de la provincia de **Guanacaste** **71817** derecho **004**. 7. **Juan José Bermúdez Ugalde**, con cédula de identidad 5-0217-0277 representante de la **CORPORACION BERMUDEZ ROSALES DE NOSARA S.A.**, cédula de persona jurídica 3-101-363450, titular registral de la finca de la provincia de **Guanacaste** matrícula **196356** con servidumbres de acueductos, y de líneas eléctricas y de paso a favor por arrastre de la finca de **Guanacaste** matrícula **129012** y en contra de la finca de **Guanacaste** **71817**. 7. **Carlos Isidro Gómez Rosales**, cédula de identidad 1-1447-0335, titular registral de la finca de la provincia de **Guanacaste** **162336**, con servidumbre de paso a favor y en contra de la finca de **Guanacaste** **71817**. 8. **Oky Rebeca Segura Elizondo**, cédula de identidad 1-0842-0105, representante del **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD**, con cédula de persona jurídica 4-000-042139, en su condición de titular registral de la finca de la provincia de **Guanacaste** **30836**, con servidumbre

de líneas eléctricas a favor y en contra de la finca de **Guanacaste 71817**. A los señores **Isidro Rosales Zúñiga** y **Juan José Bermúdez Ugalde**, con cédula de identidad 5-0217-0277 representante de la **CORPORACION BERMUDEZ ROSALES DE NOSARA S.A.**, se les notificó la audiencia por medio de edicto publicado el 27 de enero de 2021 en La Gaceta N° 18.

Una vez notificada la audiencia, se apersonaron al proceso el **INSTITUTO COSTARRICENSE DE ELECTRICIDAD**; el señor **José Antonio Méndez Montero** por medio de su representante el licenciado Mario Eduardo Recio Recio, quien aporta un informe topográfico de Gustavo Alvarado González, Topógrafo de la Administración y Gestión de Bienes Temporales, Dirección General de Infraestructura y Compras del Banco Nacional; y la señora **Lisbeth Alfaro Jiménez** por medio de su representante, el licenciado Mario Eduardo Recio Recio.

Mediante oficio DRI-CTE-03-0320-2021 de fecha 03 de setiembre de 2021 la licenciada Mariela Patricia Alvarado Oses, funcionaria del Subproceso de Conciliación Catastral, se refiere al estudio aportado por el señor **José Antonio Méndez Montero**.

En resolución de las 12:16 horas del 23 de setiembre de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió levantar la nota de advertencia administrativa en las fincas de **Guanacaste** matrículas **59717** y **71817** y en los planos catastrados **G-0904409-2004** y **G-0313402-1978**; consignar nota de aviso catastral en la finca de **Guanacaste** matrícula **71817** y el plano catastrado **G-0313402-1978**; e inmovilizar la finca de **Guanacaste** matrícula **101046** y el plano catastrado **G-0458020-1981** la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva, rectifique la inconsistencia y ordene su cancelación; o las partes interesadas lo soliciten, mediante escritura pública que será sometida al proceso de

calificación por parte del registrador que corresponda donde subsanen la inexactitud detectada.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Mario Eduardo Recio Recio, en representación del señor **José Antonio Méndez Montero** y la señora **Lisbeth Alfaro Jiménez**, presenta recursos de apelación solicitando se levante la advertencia administrativa y el aviso catastral dictados sobre la propiedad de cada uno respectivamente, y se declare que no hay inconsistencias ni traslape, se acojan sus pretensiones y se archive el expediente, y presenta idénticos agravios, a saber:

- La finca **5-59717-000**, según el informe técnico DRI-CTE-03-0283-2020 suscrito por el Ingeniero Elías Rafael González Zúñiga, nace con un área de 13.977,92 metros cuadrados mediante el plano **G-0722327-1988** que indica un área de 13.158,93 m²; por lo que existe una diferencia de 818.99 m² entre la escritura y la realidad del plano **G-0722327-1988**. La finca **64567** nace con un área de 13.158,93 m² y con el mismo número de plano utilizado en la segregación de la finca **59717**, y excluye los 818.99 m² originales que quedaron por fuera al segregar la finca **59717**. Esos 818.99 metros nunca estuvieron contemplados en el plano **G-0722327-1988**.
- A la finca de **Guanacaste 64567** se le realizaron segregaciones que originan las fincas de **Guanacaste 206099-000**, **206101-000**, **206639-000** y **224299-000**, y todas las segregaciones más el resto de la finca suman el área exacta con que nació la finca **64567**. Además, la finca **206639-000** plano **G-1744950-2014** colinda al este con la finca **59717-000**.
- A la finca 59717, se le rectifica el plano **G-0722327-1988** por el **G-0904409-2004** que incluye los 818.99 m² para tratar de ubicarlos aunque nunca estuvieron presentes en la realidad física que representaba el plano **G-0722327-1988**, que dio nacimiento a la finca **64567-000**, indica el recurrente que “DE AQUÍ ES

DONDE SE TRATA DE UBICAR UNA MEDIDA de una finca CON UN PLANO POSTERIOR AL PLANO QUE DIO ORIGEN A LA FINCA DE MI REPRESENTADO, SIENDO QUE POR ELLO EXISTE UNA VALORACIÓN EQUIVOCA DE LA REALIDAD MATERIAL POR PARTE DEL REGISTRO INMOBILIARIO EN LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN RECURRIDA”.

- Lo que existe es un problema de colindancias y traslape, pero entre las fincas **200639-000**, plano **G-1744950-2014**, y **59717**, plano **G-0904409-2004**, por errores arrastrados al segregar la finca **64567-000** con relación a los planos **G-1744950-2014**, **G-1770346-2014**, **1744952-2014** y **G-1744951-2014**.
- La finca de su representado tiene un nacimiento anterior a la finca **G-59717-000**, amparada a la información registral y con un plano de agrimensura, y no presenta traslapes ni a la hora de nacer ni en la actualidad.
- Lo que existe es una errónea interpretación y valoración por parte del Registro Inmobiliario de la prueba aportada, que causa un daño a la propiedad de su representado.

Una vez concedida la audiencia correspondiente por parte de este Tribunal, el licenciado Mario Eduardo Recio Recio, en su condición indicada, solicita prórroga del plazo para aportar prueba, el cual le es concedido mediante resolución de las 9:32 horas del 05 de enero de 2022, sin que al dictado de esta resolución haya aportado documentación alguna.

Por su parte, la gestionante, licenciada Livia Meza Murillo, se apersona ante este Tribunal a hacer manifestaciones y solicitar que se confirme la resolución recurrida por estar ajustada a derecho.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados contenidos en el Considerando Tercero de la resolución venida en alzada, con las

siguientes adiciones:

- En relación con la finca 59717 se corrige el hecho 6) para que en adelante se lea así: “El plano catastrado G-904409-2004 fue inscrito el día 22 de enero de 2004, su levantamiento corresponde a un área de terreno descrita en un polígono con una medida de 818.99 m² e indica como razón de inscripción que es para MODIFICACION del plano G-722327-1988. (v.f. 31)”.
- En relación con la finca 59717 se corrige el hecho 7), para que en adelante se lea así: “En el documento de citas 529-12611 inscrito el 01 de marzo de 2004 y su adicional 530-15349, se practicó una rectificación de plano y de situación a la finca 5-59717 de conformidad con el plano G-904409-2004 para que en adelante se publicite su situación correcta. (v.f. 34-38)” Lo anterior dado que según se desprende del plano citado la finca publicitaba la misma medida que arrojó este.
- En relación con la finca 59717 se incorpora el hecho 8) bis, para que se consigne que: “Al momento del levantamiento del plano catastrado G-0904409-2004 la medición arrojó una medida de 818,99 m² coincidente con la que en ese momento publicitaba la finca de Guanacaste 59717 en el Registro. (v.f. 31)”.
- En relación con la finca 71817, se incorpora el hecho 12) bis para que se consigne que: “Al momento de incluirse el plano G-313402-1978 en la publicidad registral de la finca de Guanacaste 71817, este ya no describía la finca por haberse realizado segregaciones posteriores al levantamiento y anteriores a la inclusión. (v.f. 113 a 115)”
- En relación con la finca 5-101046 se incorpora el hecho 19) para que se

consigne que: “El plano catastrado G-0458020-1981, relacionado con la finca 5-0101046, abarca áreas fuera del título aproximadamente 7.75 metros lineales en la parte norte y aproximadamente 8.05 metros lineales en la parte sur. (v.f. 126 y 403)”

- En relación con la finca 5-101046 se incorpora el hecho 20) para que se consigne que: “Existe un traslape total entre el plano catastrado G-0904409-2004, correspondiente a la finca 5-59717, y el plano catastrado G-0458020-1981, correspondiente a la finca 5-101046. (v.f. 126 y 403)”

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza de relevancia para la resolución del presente proceso.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. A) RESPECTO A LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES, EL AVISO CATASTRAL Y LA INMOVILIZACIÓN. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental hasta llegar al principio de la fe pública registral, que es una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que podrían realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral; además, ese principio establece la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de ello, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función

registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregistral).

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

Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado “De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, por lo que, una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos, como el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral; esta última en los términos establecidos en el artículo 2 inciso j de la Ley 9602, en su artículo 2 inciso j, dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares, a excepción de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Fortalecimiento de la Seguridad Registral Inmobiliaria y su reglamento.

En este mismo sentido, en el Título III del citado reglamento, denominado “Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”, ha sido previsto el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “...cuando se encuentran datos erróneos de

cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (artículo 35), este procedimiento será, en lo que no se le oponga, igual al de la gestión administrativa descrito en el capítulo III, título II del reglamento de citas (artículo 38), se regula en el artículo 36 y su fin es sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo Reglamento la define como un procedimiento mediante el cual se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate. Se trata de una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos.

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

Analizado el expediente, se observa que el Registro de origen conforme a la inexactitud valorada, impuso a las fincas en conflicto las medidas cautelares que consideró eran necesarias para proteger no solo al titular de estos inmuebles, sino también, informar correctamente al usuario sobre la situación real de estas fincas, con la finalidad de no hacerlos incurrir en error en caso de que exista un interés sobre ellas. Entre estas medidas impuestas encontramos la cautelar administrativa de inmovilización, cuyo efecto inmediato es el de sustraer el bien del tráfico mercantil, y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia. Esta medida se encuentra regulada en el artículo 28 del Reglamento de cita que dispone:

Artículo 28. **La inmovilización.** Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.

De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

También encontramos la imposición de la cautelar de aviso catastral que ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes, sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin

desconocer situaciones jurídicas consolidadas. Esta medida cautelar ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas en el voto 0375-2019 de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, en el que se indicó:

[...] Con este aviso se ofrece una simple publicidad noticia para advertir a terceros sobre ciertos errores o inexactitudes; [...], **sin causar una paralización de la propiedad en el tráfico jurídico y sin desconocer situaciones jurídicas consolidadas.**

Se reitera, que en modo alguno los efectos jurídicos de esta medida cautelar son los mismos de la **inmovilización** ni los de una nota de **advertencia administrativa**, típicas de un proceso de gestión donde se conoce de un error de origen registral. [...]

El Aviso Catastral, por sí mismo, no puede sustraer las fincas afectadas del tráfico mercantil y su modificación, transformación o extinción inherentes a todo derecho real, continúa siendo posible. Tampoco pone en tela de duda los títulos correspondientes, ni determina un mejor derecho de propiedad. [...]

Por lo anterior, y vista la impugnación presentada, es necesario analizar por parte de este Tribunal si esas medidas cautelares se deben mantener o, en caso de ser necesario, levantar o ser variadas.

B) SOBRE LA SITUACIÓN DE LAS FINCAS Y PLANOS OBJETO DEL PRESENTE EXPEDIENTE. Analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada, se determina la existencia de dos informes catastrales rendidos por el Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, el primero a solicitud del Departamento de Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, y el segundo en atención al informe topográfico de Gustavo Alvarado González, Topógrafo de la Administración y Gestión de Bienes Temporales, Dirección General de

Infraestructura y Compras del Banco Nacional que fuera aportado por uno de los interesados, hoy apelante.

El primer informe técnico, DRI-CTE-03-0283-2020 del 01 de octubre de 2020, emitido por el Ingeniero Elías Rafael González Zuñiga, funcionario del Subproceso de Conciliación Catastral, del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, quien realiza una conciliación jurídico catastral para determinar la posible existencia de contradicciones parcelarias entre las fincas de la provincia de **Guanacaste** matrículas **59717**, **64567**, **101046** y **45332**, se desprende, en lo que es de interés, que:

1. La finca de **Guanacaste 59717**, que hoy publicita el plano **G-0904409-2004**, nace con el plano catastrado **G-0722327-1988**, superando en 818.99 m² el área del plano. De esta misma finca se segrega la finca de **Guanacaste 64567** utilizando el mismo plano catastrado **G-0722327-1988**, pero en este caso la finca sí se ajusta al plano.
2. El plano catastrado **G-0722327-1988** tiene errores de cierre que sobrepasan las tolerancias permitidas lo cual no permite determinar si eso es la causa de que existan restos de área entre este y el plano **G-0313402-1978** publicitado por la finca de **Guanacaste 71817**, situación que no es obstáculo para que se ajuste a la finca de **Guanacaste 64567**.
3. El plano catastrado **G-0458020-1981** que corresponde a la finca de **Guanacaste 101046** abarca áreas fuera del título.
4. No hay traslape alguno entre el plano catastrado **G-1965421-2017**, correspondiente a la finca **45332** con respecto a los planos catastrados **G-0458020-1981**, correspondiente a la finca **101046**, y **G-0904409-2004** correspondiente a la finca **59717**. Sí existe un traslape total entre el plano catastrado **G-0904409-2002** correspondiente a la finca de **Guanacaste 59717** y el plano catastrado **G-0458020-1981** correspondiente a la finca de

Guanacaste 101046 (cuyo terreno anteriormente era parte de la finca de **Guanacaste 71817**). Situaciones que se pueden observar en la siguiente figura:



Figura 28. Ubicación planos catastrados G-1965421-2017, G-0904409-2004, G-0458020-1981, G-2007630-2017, G-1744950-2014, G-2007631-2017, G-1744952-2014 y G-1744951-2014.

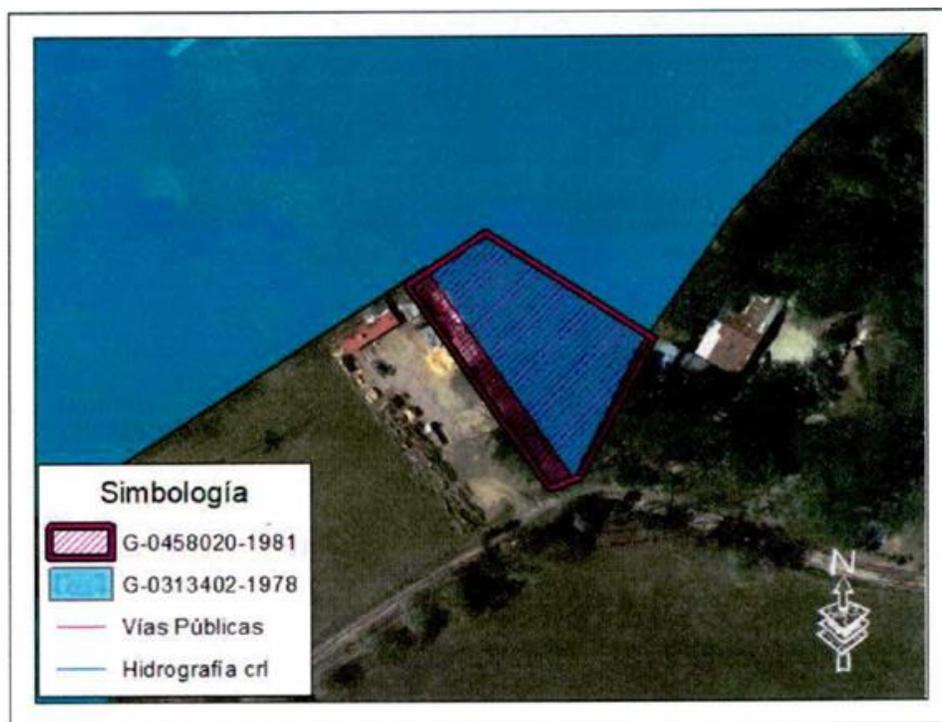
5. Al momento de nacer la finca **71817**, esta se ajustaba en antecedentes, ubicación, área y colindantes al plano catastrado **G-0313402-1978**, este se incorporó al asiento registral tiempo después, cuando la descripción de la finca no era coincidente con la del plano por haber sido objeto de segregaciones.

De igual forma, el informe adjunto al oficio DRI-CTE-03-320-2021, emitido por la licenciada Mariela Patricia Alvarado Oses, funcionaria del Subproceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, realizado mediante el correspondiente análisis de antecedentes catastrales y registrales, referencias, vías de acceso, accidentes geográficos, colindancias, cartografía, ortofotos, hojas

cartográficas y la información proveniente del Sistema de Información del Registro Inmobiliario (SIRI), en respuesta al informe técnico aportado por el señor **José Antonio Méndez Montero**, arriba a las mismas conclusiones que el informe rendido mediante oficio DRI-CTE-03-0283-2020.

En este sentido, establece que si bien es cierto la finca de la provincia de **Guanacaste 59717** nació con el plano catastrado **G-0722327-1988**, la medida de la finca efectivamente contemplaba 818.99 m² más de lo que indicaba el citado plano, por lo que al segregársele la finca **64567**, su resto queda midiendo 818.99 m², lo cual es confirmado por el plano **G-0904409-2004** que posteriormente le es incluido a la finca.

Ratifica la circunstancia de que el plano catastrado **G-0458020-1981** correspondiente a la finca de la provincia de **Guanacaste 101046** abarca áreas fuera de título. (folio 401 expediente principal tomo II)



Asimismo, confirma la sobreposición total entre las fincas de la provincia de **Guanacaste 59717 y 101046**. (folio 402 expediente principal tomo II)

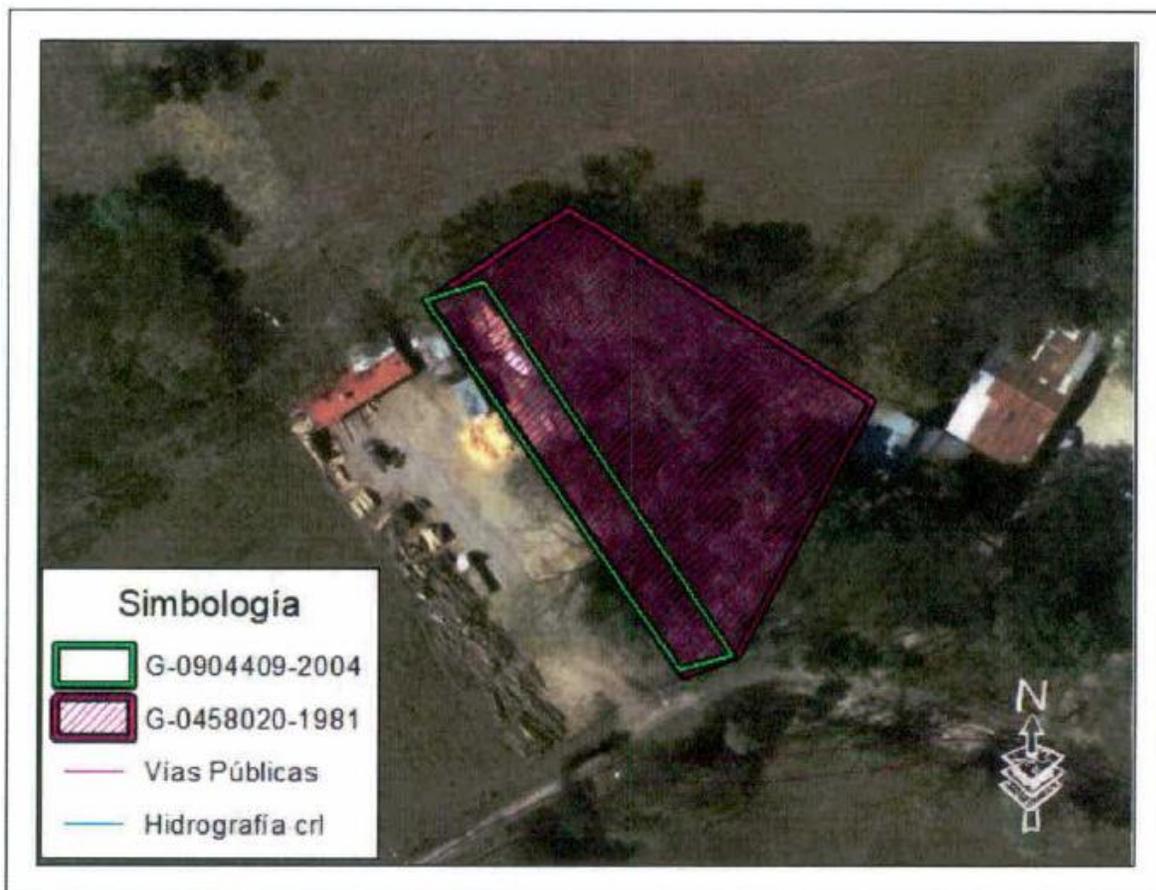


Figura N°9. Montaje de los planos catastrados G-0458020-1981 y G-0904409-2004.

En razón de lo anterior, el Registro Inmobiliario por resolución de las 12:16 horas del 23 de setiembre de 2021, ordena levantar la nota de advertencia administrativa consignada sobre la finca de la provincia de **Guanacaste 59717** así como su plano **G-0904409-2004**; levantar la nota de advertencia administrativa consignada sobre la finca de la provincia de **Guanacaste** matrícula **71817** y el plano catastrado **G-313402-1978** y en su lugar consignar nota de Aviso Catastral sobre esta última y su plano, por cuanto el plano indicado no la representa en razón de haber sido incorporado al asiento una vez realizadas segregaciones a la finca por lo que para

ese momento ya no se ajustaba a su realidad física ni jurídica; y ordena inmovilizar la finca de la provincia de **Guanacaste 101046** y su respectivo plano **G-0458020-1981**, por sobreponerse a la finca de **Guanacaste 59717**, plano **G-0904409-2004**.

Corolario de lo expuesto, es criterio de este Tribunal que lleva razón el Registro al ordenar el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada sobre la finca de la provincia de **Guanacaste 59717** y su plano **G-0904409-2004** así como al ordenar la inmovilización de la finca de **Guanacaste 101046** y su respectivo plano **G-0458020-1981**, ha quedado demostrado que existe una sobreposición entre estas dos fincas, originada por la inexactitud que presenta el plano catastrado **G-0458020-1981** al abarcar dentro del polígono áreas fuera del título de su finca madre, sea la finca de **Guanacaste** matrícula **71817**, y justo esta área fuera del título es la que es coincidente con la finca la finca de la provincia de **Guanacaste 59717**, la cual a lo largo de todo el expediente se ha demostrado que sí existe y que en sí misma no presenta inexactitud alguna, por lo que en este aspecto se encuentra ajustada a derecho la resolución venida en alzada en vista de que la situación anómala es originada por el plano catastrado **G-0458020-1981** de la finca de **Guanacaste 101046**, por lo que resulta improcedente cautelar la finca **Guanacaste 59717**.

Con respecto a la finca de la provincia de **Guanacaste** matrícula **71817** y el plano catastrado **G-313402-1978**, este órgano de alzada difiere de lo resuelto por el Registro en cuanto a la consignación del aviso catastral, del estudio del expediente se determina que este inmueble no presenta traslape alguno en la actualidad, y si bien es cierto el plano que le correspondía le fue incluido cuando ya no se ajustaba, al día de hoy no hay ninguna afectación por la existencia de muchas otras segregaciones posteriores según consta en el informe remitido mediante oficio DRI-CTE-03-0283-2020, específicamente en el folio 113, por lo que de todas formas y al igual que cualquier otra finca con segregaciones, el plano no se ajusta a ella.

Aunado a esto, conforme avance la declaratoria de las zonas catastradas y se haga el levantamiento y respectivo mantenimiento del mapa catastral, si no se ha actualizado e incorporado para entonces un nuevo plano al asiento registral, se detectará esa inconsistencia que presenta la finca por cuanto el plano no se considerará insumo para describirla y ya en el momento oportuno le será consignado el aviso catastral correspondiente, por lo que se considera innecesario cautelar la finca en el momento actual, lo que a su vez brinda el espacio de tiempo necesario para que los titulares registrales puedan proceder de conformidad.

Se aclara que el levantamiento del aviso catastral responde a lo arriba explicado, y no se fundamenta en los agravios esgrimidos por la apelante Lisbeth Alfaro Jiménez, por cuanto en estos ni siquiera argumenta contra el hecho de que el aviso se consigna por la inclusión errónea del plano cuando ya no se ajustaba a ella, como se analizará de seguido.

C) SOBRE LOS AGRAVIOS DE LOS RECURRENTES. Es menester indicar que gran parte de la argumentación de los apelantes en sus agravios, resulta ser una reiteración de lo que se encuentra expuesto en los distintos informes que constan en el expediente, a las que en algunos casos le son incorporadas algunas aseveraciones e interpretaciones propias.

En cuanto a la forma en que se originó la finca de la provincia de **Guanacaste 59717** con una diferencia de 818.99 m² con respecto al plano catastrado **G-0722327-1988**, y que este último nunca contempló esta diferencia de medida, llevan razón los apelantes y así además consta en los informes agregados al expediente.

Respecto a las segregaciones de las que fue objeto la finca de **Guanacaste 64567** y a que la suma de estas y el resto reservado representan el área exacta con que

nació la finca **64567** y que una de las segregaciones, específicamente la finca de **Guanacaste 206639**, plano **G-1744950-2014**, colinda con la finca **59717**, también llevan razón los apelantes.

Con relación al agravio de que a la finca **59717** se le rectifica el plano **G-0722327-1988** para que publicite el número **G-0904409-2004**, para tratar de ubicar los 818.99 m² que nunca estuvieron presentes en la realidad física que representaba el plano del año 1988, y que este nuevo plano es posterior al que originó su finca, y aquí es donde radica una valoración equivocada por parte del Registro de la realidad material; debe indicarse que no llevan razón los apelantes, por cuanto ha quedado demostrado que la finca de **Guanacaste** matrícula **59717** desde sus orígenes incluía en su medida los 818.99 m² los cuales fueron segregados de su finca madre, existiendo en ese momento un error extraregistro por utilizar un plano catastrado incorrecto, situación que dada la época en que se realizó, 1988, no pudo ser detectada por el registrador al momento de hacer la inscripción por cuanto no existía tecnología que facilitara la detección de ese tipo situaciones, esto quiere decir, como bien ya lo estableció el Registro, que esos 818,99 m² siempre existieron y siempre fueron parte de la finca **59717**, nótese que al hacer el levantamiento del plano catastrado **G-0904409-2004**, que correspondía al resto reservado de la finca una vez segregada la finca **64567**, se reflejó exactamente esa misma medida, por lo que no existe en este sentido ningún error en la valoración realizada por el Registro, por el contrario, su criterio está fundamentado en los insumos que constan en el expediente.

En lo que respecta al agravio de que lo que existe es un problema de colindancias y traslape, pero entre las fincas de **Guanacaste** matrículas **200639** y **59717**, cuyos planos son **G-1744950-2014** y **G-0904409-2004**, respectivamente, por errores arrastrados al fraccionar la finca **64567**, este agravio debe ser rechazado debido a

que se demostró que estas dos fincas colindan pacíficamente, tal y como se aprecia en la siguiente imagen tomada del informe rendido por la funcionaria Mariela Alvarado Oses:



Sostienen los apelantes que en el hecho probado número 14 se afirma que el nacimiento de la finca de **Guanacaste 101046** es anterior a la finca **G-59717-000**, esto al amparo de la información registral y catastral, y que no presenta traslapes ni a la hora de nacer ni en la actualidad. En lo tocante a este agravio debe aclararse a los recurrentes que el hecho probado número 14) hace referencia a la inscripción y características del plano catastrado **G-0458020-1981**, en ningún momento se refiere a la finca de **Guanacaste 101046**, tomen nota los recurrentes, que por el contrario,

está debidamente demostrado en el expediente que la finca **59717** nace el 13 de abril de 1988 (ver el hecho probado 4) mientras que la finca **101046** nace hasta el 05 de agosto de 1997 (ver hecho probado 15), sea más de 9 años después.

Ahora bien, considera este órgano de alzada que es importante señalar a los recurrentes, que si bien es cierto el plano catastrado **G-0458020-1981**, correspondiente a la finca de **Guanacaste 101046**, es anterior a la inscripción del plano catastrado **G-0722327-1988**, e incluso del plano catastrado **G-0904409-2004**, ello no demerita los análisis e informes realizados, por cuanto ha quedado fehacientemente demostrado que el plano **G-0458020-1981** abarca áreas fuera del título de su finca madre, y esto es justamente lo que origina la sobreposición total con respecto al plano catastrado **G-0904409-2004** correspondiente a la finca **59717**, lo que produce una inexactitud que requiere ser cautelada y publicitada hasta tanto no sea subsanada.

En esta misma línea de ideas, deben tener presente los interesados que la mensura de un terreno no es prueba de su posesión y por ende no genera título alguno, esto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil.

Aunado a lo anterior, no es de recibo señalar que la finca de **Guanacaste 101046** no presentó ni en su origen ni en la actualidad ninguna sobreposición por cuanto del mérito de los autos se comprueba todo lo contrario, dada la inexactitud presente en el plano catastrado **G-0458020-1981**.

Por otra parte, en lo relativo al agravio que sostiene que hay una errónea valoración e interpretación de la prueba aportada al expediente, lo que causa daño a la propiedad de sus representados, se reitera que la valoración realizada por el Registro es avalada por este Tribunal, en razón de estar ajustada no solo a los

informes jurídico catastrales que constan en el expediente, prueba que valga acotar no ha sido desvirtuada por los apelantes, sino también a lo dispuesto en nuestro ordenamiento jurídico.

Han de tener claro los recurrentes, que el Registro Inmobiliario desempeña una función de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico, sobre los derechos y bienes de los costarricenses, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, y esto garantiza que cualquier ciudadano conozca las condiciones registrales de las propiedades y pueda tomar las decisiones económicas que correspondan, sin menoscabo de la seguridad jurídica, todo ello en consonancia con el artículo primero de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883.

Consecuencia de lo indicado en el párrafo anterior, si el Registro determina a través de la gestión administrativa que se conoce en este expediente, que existe una o más inconsistencias en la publicidad de las fincas involucradas, no tiene más opción que recurrir a las medidas cautelares que correspondan, para salvaguardar no solo los principios de publicidad, seguridad y fe pública registral, sino también la titularidad de cada una de las personas involucradas.

Cabe destacar que la seguridad en la publicidad registral no puede verse como una función exclusiva del Registro Nacional, toda vez que para su inmutabilidad requiere también que los instrumentos públicos que motivan el nacimiento, la modificación o la cancelación de los asientos registrales y catastrales sean exactos, precisos,

veraces, auténticos y eficaces con respecto a los negocios jurídicos que los administrados y usuarios dispongan al momento de accionar este aparato institucional.

Valga añadir de parte de este Tribunal, la importancia de las funciones que desempeña el Registro Inmobiliario, las cuales son de vital importancia en el desarrollo nacional, pues brinda al público la información precisa y necesaria, desde el punto de vista físico y jurídico, sobre los derechos y bienes de los costarricenses, por lo que se constituye en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país y es así como la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto, sino además, como factor que proporciona seguridad jurídica en la publicidad registral.

Así las cosas, concluido el estudio del expediente venido en alzada, con fundamento en toda la documentación que consta en él, que incluye los informes realizados por funcionarios del Subproceso de Conciliación Catastral, del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, las certificaciones de las fincas y de los planos catastrados, así como la documentación aportada por los interesados y que consta en el expediente, se comprueba la existencia de una sobreposición total originada por la finca de **Guanacaste 101046**, plano catastrado **G-0458020-1981**, con respecto a la finca **59717**, plano catastrado **G-0904409-2004**, lo cual constituye una inexactitud catastral que debe ser saneada y que por ende justifica la imposición de la cautelar de inmovilización ordenada por el Registro Inmobiliario. Aunado a esto, considera este órgano de alzada que no procede en este momento la imposición del aviso catastral ordenado sobre la finca de la provincia de **Guanacaste** matrícula **71817** y su plano catastrado **G-313402-1978**.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Con fundamento en todo lo

expuesto, lo procedente es declarar **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el licenciado Mario Eduardo Recio Recio, en su condición de apoderado especial del señor **José Antonio Méndez Montero**, y **con lugar**, el recurso de apelación planteado en su condición de apoderado especial de la señora **Lizbeth María Alfaro Jiménez**, ambos contra la resolución venida en alzada, la cual se revoca parcialmente, por nuestras razones, solo en cuanto a la consignación del aviso catastral sobre la finca de **Guanacaste** matrícula **71817** y su plano catastrado **G-313402-1978**, por lo demás se confirma, por lo que se mantiene incólume la citada resolución, y por ende se mantiene el levantamiento de la nota de advertencia administrativa en los asientos registrales de las fincas de **Guanacaste** matrículas **59717** y **71817**, y sus respectivos planos catastrados **G-0904409-2004** y **G-313402-1978**; y **se mantiene la inmovilización** ordenada en el asiento registral de la finca de **Guanacaste** matrícula **101046**, así como para su plano catastrado **G-0458020-1981**.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal resuelve: **1)** Declarar **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el licenciado Mario Eduardo Recio Recio, en su condición de apoderado especial del señor José Antonio Méndez Montero, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 12:16 horas del 23 de setiembre de 2021; **2)** Declarar **con lugar** el recurso de apelación planteado por el licenciado Mario Eduardo Recio Recio, en su condición de apoderado especial de la señora Lizbeth María Alfaro Jiménez contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 12:16 horas del 23 de setiembre de 2021, la cual se **REVOCA PARCIALMENTE por nuestras razones** únicamente para que se levante el aviso catastral ordenado por la resolución en la finca de la Provincia de **Guanacaste** matrícula **71817** y su plano catastrado **G-**

313402-1978. Por lo demás se mantiene incólume la resolución recurrida. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 01/06/2022 12:24 PM

Karen Quesada Bermúdez

Firmado digitalmente por
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)
Fecha y hora: 01/06/2022 08:40 AM

Oscar Rodríguez Sánchez

Firmado digitalmente por
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)
Fecha y hora: 01/06/2022 08:40 AM

Leonardo Villavicencio Cedeño

Firmado digitalmente por
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)
Fecha y hora: 01/06/2022 08:34 AM

Priscilla Loretto Soto Arias

Firmado digitalmente por
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)
Fecha y hora: 01/06/2022 09:04 AM

Guadalupe Ortiz Mora

mut/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.72

NOTA DE ADVERTENCIA REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82

RECURSO CONTRA LA RESOLUCIÓN DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: RESOLUCIÓN DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.21