

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2022-0550-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**SOCIEDAD COMERCIAL ALTOS Y BAJO DE NAVARRITO S.A., apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO.**

**EXPEDIENTE DE ORIGEN 2011-1327**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0067-2023**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las nueve horas con cuarenta y siete minutos del veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor Edgar Adolfo Araya Mora, cédula de identidad número 3-0289-0947, abogado, vecino de Cartago, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **SOCIEDAD COMERCIAL ALTOS Y BAJO DE NAVARRITO S.A.**, cédula jurídica número 3-101-207467, sociedad organizada y constituida conforme las leyes de Costa Rica, domiciliada en Cartago Oreamuno, del puente del río Seco 200 norte, 100 este, urbanización Monseñor Sanabria, casa esquinera contiguo a lote baldío, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:45 horas del 11 de octubre de 2022.

**Redacta el juez Carlos José Vargas Jiménez.**

---

## CONSIDERANDO

### **PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

La presente gestión administrativa inició debido a escrito presentado ante el Registro Inmobiliario por parte de la señora funcionaria Maycel Moraga Chacón, coordinadora de Registración de Servicios Catastrales del Registro Inmobiliario, debido a notas remitidas a la Asesoría Jurídica el 18 de octubre de 2011, en las que solicita se analicen advertencias sobre las fincas 87383 porque carece de plano que describa y título y finca 156388 ya que según P-1167328-2007 se constituyó sobre la finca existente 53804 según P-685481-1987 y sobre la finca 35809-000 con P-913512-1990 y además solicita inmovilizar a P-913512-1990 en razón de que indica la rectificación de la finca 35809-000 ya existiendo las segregaciones 53804-53805 con P-685481-1987 P-685475-1987. Las fincas 53804 y 53805 se encuentran a derecho según P-685481-1987, P-685475-1987. Además, se informa de un supuesto traspale de la finca 156388, plano P-1167328-2007, con las fincas 53804, plano P-685481-1987 y 35809 plano P-913512-1990.

Mediante resolución de las 14:00 horas del 27 de octubre de 2011 se autorizó la apertura del expediente administrativo y se consigna advertencia administrativa en las fincas de Puntarenas 156388, 87383 y 35809 y en los planos P-1167328-2007 y P-913512-1990.

Por medio de la resolución de las 9:00 horas del 06 de diciembre de 2011 se da audiencia a los interesados.

En el oficio **DRI-CTE-03-0155-2018** de fecha 05 de setiembre del 2018 el Ing. Jairo Solís Salazar, funcionario del Subproceso de Conciliación Catastral elaboró la conciliación jurídico-catastral y se concluyó que la finca 6-35809, plano P-913512-1990, se sobrepone de forma total con sus fincas segregadas 6-53804, plano P-0685481-1987, 6-53805, plano P-685475-1987 y además la inclusión del plano

---

rectificado generó traslape con los siguientes planos catastrados y fincas inscritas: P-1167328-2007 (finca 156388), P-1565566-2012 (finca 192964), P-1567035-2012 (finca 192965), P-1565751-2012 (finca 192966), P-1567036-2012 (finca 192967), P-1565749-2012 (finca 192968), P-1565565-2012 (finca 192969), P-1565246-2012 (finca 192970), P-1565564-2012 (finca 192971), P-1565902-2012 (finca 192972), P1567039-2012 (192973), P-1565247-2012 (finca 192974), P-1567037-2012 (finca 192975), P-1565245-2012 (finca 192976), P-1565753-2012 (finca 192977), P-1567040-2012 (finca 192978). Con base en información proporcionada por el Instituto Geográfico Nacional, se constata que las fincas de Puntarenas 35809, 53804, 53805, 156388, 192964, 192965, 192966, 192967, 192968, 192969, 192970, 192971, 192972, 192973, 192974, 192975, 192976, 192977 y 192978, se encuentran traslapando la Zona Restringida de la Zona Marítima Terrestre (visible de folios 126 al 132). Ese informe fue ampliado mediante oficio **DRI-CTE-03-0279-2020** de fecha 30 de setiembre del 2020 (visible a folios 142 al 150 del expediente administrativo).

Por medio de la resolución de las 09:55 horas del 09 de junio del 2022 se resolvió notificar la resolución de audiencias al Ministerio de Ambiente y Energía. Asimismo mediante resolución de las 11:00 horas del 15 de marzo de 2022, se confirió audiencia a la Procuraduría General de la República, contestando esa institución mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el día 09 de mayo de 2022 (visible de folios 280 al 282 del expediente principal).

En resolución de las 11:30 horas del 03 de diciembre del 2020, se autorizó brindar audiencia a Sociedad Altos y Bajo de Navarrito S.A. en condición de propietaria de las fincas 53804, 53805, 192964, 192965, 192966, 192967, 192970, 192971, 192972, 192973 y 192974, mediante edicto debidamente publicado (Ver folio 189 del expediente principal).

---

La empresa **SOCIEDAD ALTOS Y BAJO DE NAVARRITO S.A.** presenta sus alegatos ante el Registro Inmobiliario (ver folio 212 del expediente principal).

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 9:45 horas del 11 de octubre de 2022, tiene por probado el traslape total entre las fincas y resuelve inmovilizar las fincas de Puntarenas matrículas 35809, 87383, 53804, 53805, 156388, 192964, 192965, 192966, 192967, 192968, 192969, 192970, 192971, 192972, 192973, 192974, 192975, 192976, 192977 y 192978.

Asimismo, ordena inmovilizar los siguientes planos: P-913512 (fincas 35809 y 87383), P-685481-1987 (finca 53804), P-685475-1987 (finca 53805), P-1167328-2007 (finca 156388), P-1565566-2012 (finca 192964), P-1567035-2012 (finca 192965), P-1565751-2012 (finca 192966), P-1567036-2012 (finca 192967), P-1565749-2012 (finca 192968), P-1565565-2012 (finca 192969), P-1565246-2012 (finca 192970), P-1565564-2012 (finca 192971), P-1565902-2012 (finca 192972), P-1567039-2012 (192973), P-1565247-2012 (finca 192974), P-1567037-2012 (finca 192975), P-1565245-2012 (finca 192976), P-1565753-2012 (finca 192977), P-1567040-2012 (finca 192978).

Y tiene por demostrado que los planos de las fincas 35809, 53804, 53805, 156388, 192964, P-1565566-2012, P-1567035-2012 (finca 192965), P-1565751-2012 (finca 192966), P-1567036-2012 (finca 192967), P-1565749-2012 (finca 192968), P-1565565-2012 (finca 192969), P-1565246-2012 (finca 192970), P-1565564-2012 (finca 192971), P-1565902-2012 (finca 192972), P-1567039-2012 (192973), P-1565247-2012 (finca 192974), P-1567037-2012 (finca 192975), P-1565245-2012 (finca 192976), P-1565753-2012 (finca 192977), P-1567040-2012 (finca 192978), se traslapan con la zona restringida de la zona marítima terrestre y que el plano P-913512-1990 de las fincas 35809 y 87383, se encuentra sobrepuesto con zona manglar.

---

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el señor Edgar Adolfo Araya Mora en su condición de apoderado de la empresa **SOCIEDAD COMERCIAL ALTOS Y BAJO DE NAVARRITO S.A.**, apela y alega:

1. El Ingeniero Jairo Solís Salazar da su opinión en el estudio de gabinete de los asientos catastrales, a diferencia de los profesionales en agrimensura que insertan los datos de los planos que levantan bajo la fe pública que a ellos les asiste, y que en ese estudio concluye que la rectificación de plano de la finca 6-35809 al catastrado P-913512-1990 genera traslape con otros planos y fincas, que fueron registrados con mucha anterioridad y sobre las cuales las matrículas 53804 y 53805 ya había concluido la Dirección del Registro que no existe error registral en la inscripción. Por el origen concentrado en un documento (plano P-913.512-1990) la solución del asunto debe ser la inmovilización de la finca o fincas que lo publicitan y cancelando el plano generador, que vino a provocar el traslape y anulando.

2. Actuar como lo hizo la Dirección es violentar groseramente el principio de legalidad.

3. No fue objeto de estas diligencias el posible traslape de algunos planos sobre la zona marítima terrestre, debía si lo consideraba, iniciar nuevas actuaciones con ese propósito, verificando con profesionales en topografía, en el terreno no desde un gabinete.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propios los hechos que tuvo por probados la autoridad registral en el considerando segundo de la resolución venida en alzada.

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

---

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

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental, hasta llegar al principio de fe pública registral, el cual 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.

La fe pública registral establece la presunción de que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad, presunción derivada no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos. Como se ha señalado en ocasiones similares, la actividad registral, la notarial, el ejercicio de la topografía y de la agrimensura, como actividades humanas que son no se encuentran exentas de errores materiales, inconsistencias e inexactitudes. De modo que, cuando tienen su origen en la propia función registral se denominan inexactitudes de origen registral (artículo 15 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario) y cuando su génesis surge de la equivocación del notario público, del profesional en Topografía, o de las propias manifestaciones de los titulares registrales, la inexactitud se conceptualiza como inexactitud de origen extra-registral (artículo 16 del reglamento citado).

---

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

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, de tales 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 n.º 9602; 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.

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), procedimiento que 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.

---



Este procedimiento se realizará, en lo que no se le oponga, utilizando el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (artículo 38).

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...

Es decir, es una vía para dar a conocer a terceros o afectados 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 interesados o 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 con esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

Partiendo de lo anterior, conviene referirse en este punto a la medida administrativa impuesta por el Registro de origen, que corresponde a la cautelar de inmovilización, la cual tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada



---

en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos; dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia. Al efecto dicho artículo indica:

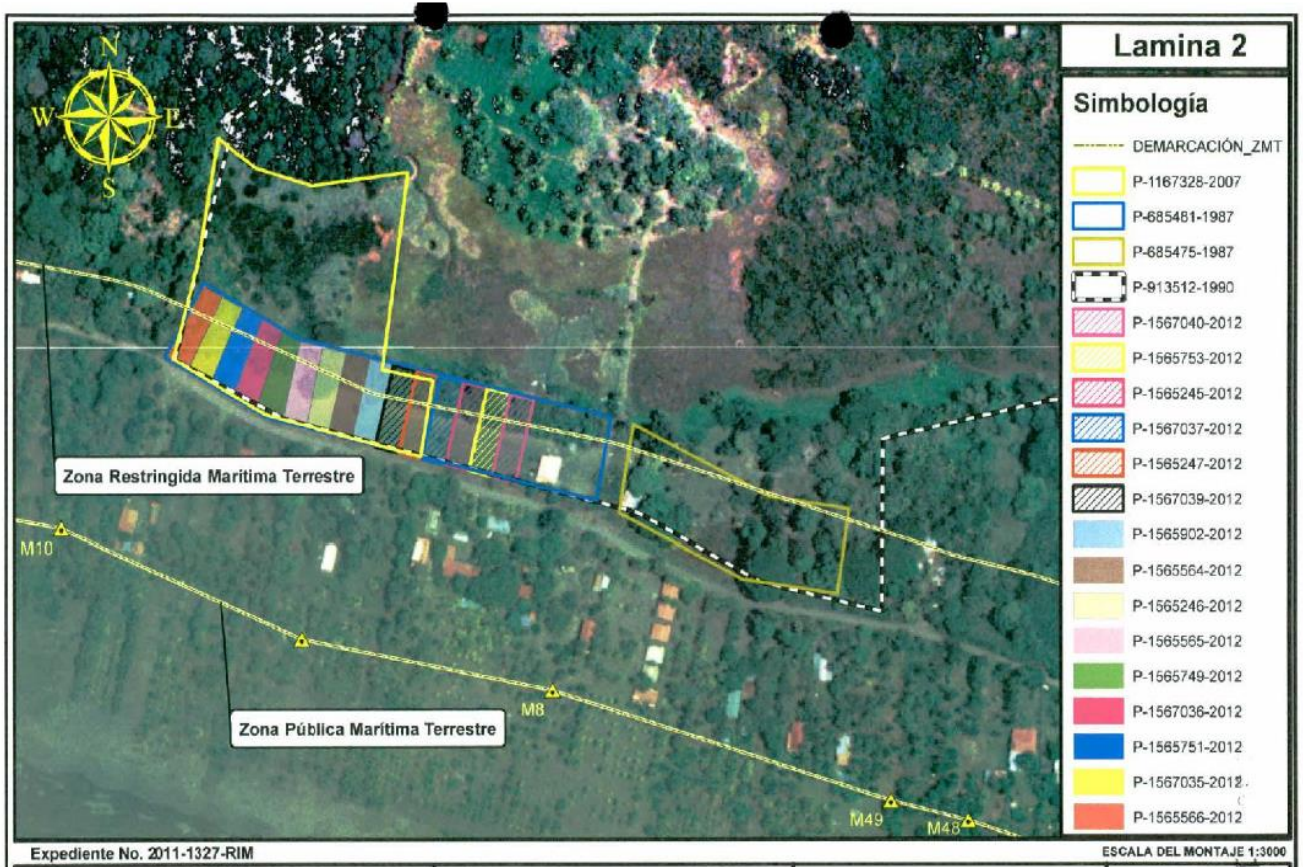
**Artículo 28. La inmovilización.**

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.

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico oficio **DRI-CTE-03-0155-2018** de fecha 05 de setiembre del 2018, suscrito por el Ing. Jairo Solís Salazar, funcionario del Subproceso de Conciliación Catastral y ampliado mediante el informe número **DRI-CTE-03-0279-2020** de fecha 30 de setiembre del 2020 (visible a folios 142 al 150 del expediente administrativo), avala este Tribunal lo dispuesto por el Registro de primero instancia, ya que fue comprobado que las fincas 35809, 87383, 53804, 53805, 156388, 192964, 192965, 192966, 192967, 192968, 192969, 192970, 192971, 192972, 192973, 192974, 192975, 192976, 192977 y 192978, traslapan

con la zona restringida de la zona marítima terrestre de acuerdo con la información proporcionada por el Instituto Geográfico Nacional, tal y como se demuestra en la siguiente imagen, referida al montaje de planos realizado por el Departamento Catastral Técnico (informe técnico **DRI-CTE-03-0155-2018**, visible a folios 134 del expediente administrativo):



Además, se concluyó en los informes citados, que la rectificación de número, del plano de la finca 6-35809 al plano catastrado P-913512-1990, generó una sobreposición total, inconsistencia 6, de la finca 6-35809 con sus fincas segregadas 6-53804 (plano P-0685481-1987) y 6-53805 (plano P-685475-1987), ya que para el día 19 de marzo del 2004, día en que se incluyó el plano a la finca 35809, ya ese

---

plano se encontraba desactualizado por existir segregaciones inscritas con anterioridad y ya se encontraba publicitada su finca hija 87383, provocando duplicidad de plano. Esa rectificación de número de plano genera traslape con los siguientes planos catastrados y fincas inscritas: P-913512 (fincas 35809 y 87383), P-1167328-2007 (finca 156388), P-1565566-2012 (finca 192964), P-1567035-2012 (finca 192965), P-1565751-2012 (finca 192966), P-1567036-2012 (finca 192967), P-1565749-2012 (finca 192968), P-1565565-2012 (finca 192969), P-1565246-2012 (finca 192970), P-1565564-2012 (finca 192971), P-1565902-2012 (finca 192972), P1567039-2012 (192973), P-1565247-2012 (finca 192974), P-1567037-2012 (finca 192975), P-1565245-2012 (finca 192976), P-1565753-2012 (finca 192977), P-1567040-2012 (finca 192978).

Las fincas propiedad de la empresa apelante matrículas de Puntarenas 53804, 53805, 192964, 192965, 192966, 192967, 192970, 192971, 192972, 192973 y 192974, se generaron debido a segregaciones de la finca 219039 que pertenecía al Instituto de Tierras y Colonización, que segregó un lote de 60 hectáreas 310 metros cuadrados y se generó la finca matrícula 35809 sin indicar un número de plano y lo vendió al señor Danilo Ramírez Muñoz, el 21 de agosto de 1980. Luego la propietaria de la finca 35809 solicitó la inclusión del plano **P-913512-1990** y la vendió a Marina Linda S.A., ese plano ya se encontraba desactualizado porque existían segregaciones inscritas con anterioridad, provocando el traslape total con las segregaciones nuevas, tal y como se ve en la imagen anterior. También ese plano ya se encontraba publicitado en su finca hija 87383 provocando una duplicidad de plano. Esos terrenos traslapan la zona restringida de la zona marítima terrestre y además el plano **P-913512-1990** se sobrepone con manglar, que se encuentran protegidos y están bajo un régimen de dominio público.

En cuanto a la zona marítimo terrestre, es importante señalar que encuentra su fundamento en la Ley No. 6043 de 2 de marzo de 1977 y su Reglamento, a través

---

de la que se da una específica tutela jurídica de la zona señalada, definiéndola en su artículo 9º; con las excepciones indicadas allí mismo, como:

la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria, y los terrenos y rocas que deja el mar en descubierto en la marea baja.

[...] comprende también las islas, islotes y peñascos marítimos, así como toda tierra o formación natural que sobresalga del nivel del océano dentro del mar territorial de la República.

La ley citada establece, además, en su artículo 1º, que esta zona “constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible”, y luego en su artículo 7º, señala que los terrenos situados en ella “no pueden ser objeto de informaciones posesorias y los particulares no pueden apropiarse de ellos ni legalizados a su nombre, por este u otro medio.”

El artículo 1º citado también dispone que es obligación de todos los habitantes de nuestro país y específicamente de todas las instituciones públicas, que debido a sus atribuciones legales tengan que ver con ella, adoptar una actitud vigilante y tomar las medidas pertinentes para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Es por ello por lo que, de ninguna manera, esta obligación jurídica escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Registro Inmobiliario y evidentemente tampoco a este Tribunal Registral Administrativo, quienes en el ejercicio de sus funciones deben velar porque no se perjudiquen de ningún modo estos terrenos por intereses privados que pretendan afectarla.

Al respecto, la Procuraduría General de la República ha afirmado:



---

Para nadie es un secreto que por su extraordinaria riqueza esta franja del demanio se ve constantemente amenazada por el deseo de apropiación particular, que se manifiesta a través de diferentes vías, entre ellas, la registral documental y gráfica.

Es requerida, entonces, una precisión rigurosa en los términos con los que se inscriben documentos y planos, y, sobre todo, un apego absoluto a la normativa jurídica vigente; celo minucioso que debe ser aún más exigido cuando se trate de actos que puedan lesionar, directa o indirectamente, bienes de dominio público.

Para llevar a cabo esta tarea, el ordenamiento legal costarricense le concede a la Oficina de Catastro una serie de atribuciones específicas que le permiten ejercer una vigilancia óptima de los procesos registrales.

(Dictamen No. 050-96 de 26 de marzo de 1996 de la Procuraduría General de la República)

Así las cosas y con fundamento en los informes técnicos rendidos mediante el oficios **DRI-CTE-03-0155-2018** de fecha 05 de setiembre del 2018, ampliado mediante el informe número **DRI-CTE-03-0279-2020** de fecha 30 de setiembre del 2020 suscritos por el Ing. Jairo Solís Salazar, funcionario del Subproceso de Conciliación Catastral, se verifica en forma contundente las inconsistencias en los asientos registrales y catastrales indicados, siendo que además de los traslapes entre las fincas, también afectan la zona marítimo terrestre que es de uso restringido y perteneciente al Estado conforme al artículo primero de la Ley de zona marítimo terrestre.

En sus agravios indica el recurrente que los informes técnicos son estudios de gabinete de los asientos catastrales y que debió haberse realizado con

---

---

profesionales de agrimensura que insertan los datos de los planos que levantan bajo la fe pública, al respecto debe señalársele al apelante que conforme se señaló en la resolución venida en alzada, de acuerdo a los informes técnicos emitidos se desprende que sí existe información acerca del estado parcelario de la zona en conflicto, que esta se ha logrado obtener a partir de los datos que constan en cada estado parcelario y de cada uno de los planos catastrados analizados corresponden a los predios, fincas contiguas y adyacentes a la contradicción parcelaria; además tal informe se ha apoyado en la información que existe en cada asiento catastral, como derroteros, ubicación, situación y localización geográfica; insumos catastrales que, entre otros más, como la ortofoto de aplicación catastral, permitieron la correcta georreferenciación de los planos catastrados en examen.

Debe recalcar por parte de este Tribunal que, los planos catastrales analizados en este expediente, fueron levantados por fedatarios públicos en este caso agrimensores, quienes dentro de su quehacer profesional plasman la voluntad de las partes otorgantes; por lo que los planos catastrales son instrumentos públicos que se presumen veraces y revestidos de fe pública la cual les ha sido conferida por el Estado, y sus manifestaciones se presumen ciertas y acordes a la realidad física y jurídica que las conforma, información que no es cuestionable por el operador jurídico en sede administrativa y solo puede ser desvirtuada por la autoridad jurisdiccional.

Al analizar las inconsistencias detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral del distrito 01 Parrita, del cantón 09 Parrita; la exposición pública se realizó del 09 al 18 de enero del 2015 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°6, de 09 de enero del 2015, página 10 y en los Diarios de circulación nacional La Nación del 29 de diciembre de 2014, página 15 A y La Teja del 30 de diciembre del 2014, página 25, debe hacerse hincapié que este distrito fue declarado zona catastrada mediante Decreto Ejecutivo 42446-JP del 19 de agosto de 2020 y que se publicó en

---

La Gaceta 207 del 19 de agosto de 2020; entonces se debe partir de la premisa, que en el expediente de alzada no consta la oposición o inconformidad del algún titular o interesado contra los datos catastrales oficializados en dicho distrito, ello en cuanto a los inmuebles objetos de este procedimiento administrativo. Además, los datos oficializados solamente pueden ser impugnados en la sede jurisdiccional correspondiente (artículo 21 de la Ley de Catastro Nacional).

Por todo lo anterior es que, la inmovilización consignada en las fincas y planos se fundamenta en la comprobación que tiene este Tribunal del traslape total existente, así como la afectación a la zona marítimo terrestre que como se indicó, es de uso restringido y perteneciente al Estado conforme al artículo primero de la Ley de zona marítimo terrestre. Por lo anterior, avala este Tribunal la medida cautelar impuesta en la resolución venida en alzada en el tanto, procede por corresponder a una sobreposición total de las fincas, lo cual constituye una inexactitud de las previstas en el artículo 35 del reglamento de citas y que es necesario sanear.

En cuanto a lo señalado por el apelante de que, el posible traslape de algunos planos sobre la zona marítima terrestre no fue objeto de estas diligencias, debe rechazarse lo alegado, ya que esta Institución debe ejercer una vigilancia óptima de los procesos registrales, en cuanto a esa zona protegida se refiere, siendo que además se dieron las audiencias correspondientes durante todo el procedimiento, sobre cada una de las actuaciones de la autoridad registral, por lo que ese agravio carece de asidero para la resolución de este asunto.

Como se desarrolló a lo largo de esta resolución, la medida cautelar de inmovilización resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos; tal y como sucede en el presente caso, 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.

Al respecto véase, entre otros, el Voto 982-2001 de 23 de noviembre de 2001, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente.

Esta decisión no ha sido superada y el criterio sigue vigente para los efectos registrales; de ahí la importancia de los informes técnicos elaborados por el Departamento Catastral Técnico que consiste en la conciliación de los estados parcelarios de los bienes inmuebles objeto de este procedimiento administrativo y especialmente el análisis de los montajes de sus planos, lo cuales no han sido desvirtuados y originan la medida cautelar de inmovilización debido a que se comprobó la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas y planos señalados.

Ha de tener claro el recurrente, 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 opera 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, número 3883.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso planteado por el señor Eliseo Antonio Rodríguez Ulate, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **SOCIEDAD COMERCIAL ALTOS Y BAJO DE NAVARRITO S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:45 horas del 11 de octubre de 2022, la que en este acto se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar**, el recurso planteado por Edgar Adolfo Araya Mora, de calidades indicadas, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad denominada **SOCIEDAD COMERCIAL ALTOS Y BAJO DE NAVARRITO S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 9:45 horas del 11 de octubre de 2022, **la que en este acto se confirma en todos sus extremos**. 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 el artículo 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. 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. **NOTIFIQUESE.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Carlos José Vargas Jiménez**

**Guadalupe Ortiz Mora**

nub/KQB/ORS/LVC/CVJ/GOM

**DESCRIPTORES**

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53

CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA

---

TG: Efectos legales del plano catastrado

TNR: 00.61.15