

---

## **RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2021-0262-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO**

**ADOLFO Y TERESITA, AMBOS MADRIGAL HERNÁNDEZ, apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1919)**

**PROPIEDADES**

## **VOTO 0373-2021**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas cinco minutos del veintisiete de agosto de dos mil veintiuno.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por Adolfo Madrigal Hernández, cédula de identidad 1-0720-0600, y Teresita Madrigal Hernández, cédula de identidad 1-0617-0302, vecinos de Limón, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 6 de mayo de 2021.

**Redacta el juez Leonardo Villavicencio Cedeño.**

### **CONSIDERANDO**

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

Este procedimiento inicia con base en escrito presentado el 25 de agosto de 2020 por Adolfo Madrigal Hernández y Teresita Madrigal Hernández, en el que denuncian un posible traslape entre el plano L-857620-1989 que describe la finca de Limón 46645, el plano L-1908320-2016 que describe la finca de Limón 162285, y el plano catastrado L-000001-1977 inscrito sobre la finca de Limón 96658; traslape de los planos L-1042545-2005 y L-1041975-2005, estos dos últimos inscritos para

diligencias de información posesoria, con los planos L-857620-1989 que describe la finca de Limón 46645 y el plano L-1908320-2016 que describe la finca de Limón 162285. Señalan que tienen más de 25 años de estar sufriendo una invasión por parte del señor Miguel Vargas Artavia en una porción de terreno que poseen y que se delimita con el plano L-1045245-2005, propiedad de JAPDEVA. Y que el señor Vargas Artavia presentó una denuncia en el Juzgado Agrario en la que se estableció que los planos L-857620-1989 finca de Limón 46645 y L-1908320-2016 que describe la finca de Limón 162285 están siendo invadidas por los planos L-1042545-2005 y L-1041975-2005, estos últimos propiedad de los denunciados y que la denuncia fue declarada sin lugar.

El Registro Inmobiliario solicitó informe al Departamento Catastral Técnico, y mediante oficio DRI-CTE-03-0305-2020, suscrito por el Ing. José David Mayorga Marchena, del Sub-Proceso de Conciliación Catastral, concluye que existe el traslape entre asientos catastrales y contradicción en los estados parcelarios.

Una vez finalizado este procedimiento, mediante resolución del Registro Inmobiliario de las 08:00 del 6 mayo de 2021 se deniega la gestión administrativa en cuanto a la solicitud que realizan los gestionantes, y se consigna AVISO CATASTRAL en los planos L-1042545-2005 y L-1041975-2005 ambos inscritos para diligencias de información posesoria.

Inconforme con lo resuelto, apelan Adolfo Madrigal Hernández y Teresita Madrigal Hernández, y expresan como agravios:

1.- Señalan que están en posesión de terrenos delimitados bajo los planos L-1041975-2005 y L-1042545-2005, y que son parte de la finca de folio real No. 7-966658-000 propiedad de JAPDEVA, según plano E-Limón-1-1977, propiedad que

ocupan desde hace más de 25 años, indican que su padre el señor Guido Madrigal Jiménez les transmitió esa posesión de 40 años, que los planos están debidamente inscritos ante el Catastro Nacional con el aval de JAPDEVA y el Ministerio de Ambiente y Energía.

2.- Consideran que el aviso catastral dispuesto en la resolución del Registro Inmobiliario afecta seriamente su legítimo derecho sobre ambos fundos, toda vez que no permitiría sus gestiones para finalmente, después de tantos años de estar en posesión, titular por medio de la ley de la República, y que su intención es que se autorice la desafectación del dominio público y se pueda obtener directamente la titulación de JAPDEVA, quién avaló los planos. La inscripción hoy en día no se puede dar por información posesoria sino por medio de una eventual ley de la República, no es viable la información posesoria en bienes demaniales.

3.- Mencionan que no deben cargar con la responsabilidad en la actualización de los datos catastrales, por el Registro Inmobiliario o por el mismo JAPDEVA, se les indica que son sus planos los que están traslapando el plano de las fincas 7-46645-000, según plano L-857620-1989, y finca 162285-000, plano L-1908320-2016, ya que están debidamente inscritas con anterioridad a la inscripción de la finca de JAPDEVA en fecha 28 de junio del 2001. Los planos fueron debidamente visados e inscritos ante el catastro, y materialmente se ubican dentro de los terrenos según el plano E-Limón-1-1977 propiedad de JAPDEVA. El plano fue levantado en terrenos que JAPDEVA ubicó como su patrimonio para el año 1977, y que se estableció que están dentro de los límites de los planos L-1041975-2005 y L-1042545-2005.

4.- Alegan que no se dio parte a JAPDEVA, y la resolución impugnada afecta también los intereses de esa entidad pública, por lo que deviene en nula.

5.- Solicitan se anule o se deje sin efecto el aviso catastral de los planos L-1041975-2005 y L-1042545-2005. En su lugar se ordene consignar una nota de advertencia al margen de las fincas 7-46645-000 plano L-857620-1989, 7-162285-000, plano L-1908320-2016.

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

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

**CUARTO.** 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 principio de fe pública registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, 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).

Es por este motivo que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) 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 terceros interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas: 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; Fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria, 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*”, se encuentra el procedimiento para el 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:

[...] **Proceso de saneamiento.** Este procedimiento tiene el fin de sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección

---

del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

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

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 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 publicitar los asientos con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro.

La medida cautelar administrativa de aviso catastral 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, 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. Por ello, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada, el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles -mediante Circulares Registrales DRP 01-2009 de 19 de enero de 2009 y DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009- modificó la forma de prevenir a terceros, denominando la medida como Aviso Catastral con el fin de publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la Unidad de Saneamiento, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, siendo que en éstos mismos términos resulta aplicable a este asunto.

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. Sin embargo para lograr el levantamiento de esta medida cautelar administrativa, dado que los bienes inmuebles publicitan planos catastrados que presentan una inexactitud, deben las partes interesadas proceder a

levantar los respectivos planos que sí cumplan con todos los requisitos legales y reglamentarios [...], y de conformidad con esos nuevos planos solicitar mediante escritura pública la rectificación de las inconsistencias que afectan los inmuebles, a efecto de que sus respectivos asientos de inscripción sean saneados.

En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada 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 a raíz de la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo. [...]

Con fundamento en el informe técnico emitido mediante oficio DRI-CTE-03-0305-2020, suscrito por el ingeniero José David Mayorga Marchena del Sub-Proceso de Conciliación Catastral, quedó demostrado que existe un traslape entre los planos L-1042545-2005 y L-1041975-2005, inscritos como parte de la finca 7-96658 propiedad de JAPDEVA y que no han generado título, con los planos L-857620-1989 que describe la finca 7-46645 y L-1908320-2016 que describe la finca 7-162285.

Dado lo anterior la medida cautelar de aviso catastral es procedente en los planos L-1042545-2005 y L-1041975-2005, ya que se inscribieron en posesión del señor Adolfo Madrigal Hernández, uno de los apelantes en este asunto, que se pretenden usar para diligencias de información posesoria y no han generado un asiento registral. Así las cosas, esta información con relación al traslape debe ser puesta en conocimiento del juez encargado del trámite de información posesoria.

Ahora bien, con relación a los agravios de los apelantes, que se refieren a que se deje sin efecto el aviso catastral consignado en los planos, no resulta procedente en virtud de que existe el traslape comprobado en los planos, lo cual debe ser publicitado para terceros, en especial el juez que conozca de la información posesoria.

### **POR TANTO**

Se declara sin lugar el recurso planteado por Adolfo Madrigal Hernández y Teresita Madrigal Hernández, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 6 de mayo de 2021, la que en este acto se confirma. 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.**

**Karen Quesada Bermúdez**

**Oscar Rodríguez Sánchez**

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

**Priscilla Loretto Soto Arias**

**Guadalupe Ortiz Mora**

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53