



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0400-TRA RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

SURFING PACIFIC MONKEYS S.A., apelante

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-1163-
RIM)**

REGISTRAL

VOTO 0171-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con cincuenta y siete minutos del tres de abril de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **Jorge Granados Moreno**, con cédula de identidad número 1-0434-0682, apoderado especial de la sociedad **Surfing Pacific Monkeys S.A.**, cédula de persona jurídica 3-101-586307, constituida bajo las leyes de Costa Rica, domiciliada en Guanacaste, Nicoya, doscientos metros al este de los Tribunales de Justicia, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 10 de julio de 2024.

Redacta el juez Cristian Mena Chinchilla.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las presentes diligencias administrativas se inician en virtud de los reportes de inconsistencias de los predios identificador 50205003749500 y 502050000305Z0, relacionados con la finca de Guanacaste matrícula 37495 (plano G-834080-1989) y la concesión en zona



marítimo terrestre de Guanacaste matrícula 305-Z (plano G-495324-1983 no vinculado con el asiento registral), mediante los cuales se informa sobre la presunta existencia de una sobreposición total entre ellas e informan adicionalmente que la finca 5-37495 se sobrepone con la zona pública de la zona marítimo terrestre.

Concluidas las distintas conciliaciones jurídicas el Departamento Catastral Técnico concluyó que:

1. La finca de Guanacaste número 37495 y la concesión de Guanacaste 305-Z presentan una sobreposición entre sí.
2. La finca de Guanacaste número 37495 (plano G-834080-1989) se sobrepone con la zona pública de la zona marítimo terrestre.
3. La finca de Guanacaste número 64699 (plano G-763834-1989) se sobrepone con la zona pública de la zona marítimo terrestre.

Por lo anterior el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 15:00 horas del 10 de julio de 2024, resolvió en lo que interesa:

- ...2. MANTENER la Advertencia Administrativa consignada en las presentes diligencias y CONSIGNAR Inmovilización en el asiento registral de las fincas del Partido de GUANACASTE matrículas TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO (37495) y SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (64699; así como en la concesión del Partido de GUANACASTE matrícula TRESCIENTOS CINCO - Z (305-Z).
3. MANTENER la Advertencia Administrativa consignada en las presentes diligencias y CONSIGNAR Inmovilización en los



asientos catastrales G - CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES (G-495324-1983), G - OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHENTA - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-834080-1989), G - SETECIENTOS SESENTA Y TRES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (G-763834-1989) y G - UN MILLON DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO - DOS MIL CINCO (G-1010995-2005).-

4. CONSIGNAR Inmovilización en el asiento catastral G - QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS DOCE - MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-536612-1984).

5. La inmovilización ordenada se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante los documentos necesarios que subsanen la inexactitud contenida en los asientos registrales...

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el licenciado Jorge Granados Moreno, de calidades indicadas, apeló la resolución y expresó agravios ante el Registro de origen; posteriormente la licenciada Jennifer Barrientos López, también como apoderada de la empresa apelante, presenta sus agravios ante este Tribunal, resumiéndose ambos alegatos como sigue:

Indican que el proceso tuvo dilaciones que constituye una violación a los principios de celeridad, debido proceso y legalidad que deben



regir las actuaciones de la administración. Es imperativo que este Tribunal considere el impacto de tales retrasos y reconozca la gravedad de estos incumplimientos.

La resolución apelada señala que el plano G-6433-1970 corresponde a un “área de terreno descrita en un polígono”, sin embargo, este plano presenta una estructura de multiderrotero, lo cual implica la existencia de un multipolígono. Este es un caso atípico, ya que en topografía se considera un principio fundamental que una propiedad sea representada mediante un único polígono. Dicho polígono debe consistir en una serie continua de líneas o segmentos conectados, donde el punto final del último segmento coincida con el punto de inicio del primero, formando un bucle cerrado. Las coordenadas de este polígono cerrado deben reflejar con precisión el área calculada indicada en el cuerpo del plano, cumpliendo con las tolerancias establecidas en el manual de conformación.

En este caso particular, sin embargo, el plano consta únicamente de tres derroteros individuales, sin conexión documentada entre ellos, lo cual impide la conformación de un polígono cerrado. Este análisis demuestra una inconsistencia técnica significativa en el plano G-6433-1970, lo que podría tener repercusiones en la interpretación y en la seguridad de los derechos de propiedad representados en dicho plano.

Se adjuntan imágenes de los planos e indican que en el análisis realizado no existe un enlazamiento entre los tres derroteros representados en el plano, que permita una conectividad desde el



punto de vista técnico entre cada una de las áreas, por lo que cada polígono podría colocarse de manera subjetiva según criterio del profesional.

Puntos 2 y 3 de la resolución apelada: El plano G-17414-1974, concordamos, no ha generado asiento registral y actualmente se encuentra cancelado.

Punto 4: El plano G-495324-1983 no hace referencia directa a la concesión inscrita, y la razón de su inscripción es "para concesión a"; en apego al Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro, este plano debería entrar en caducidad, ya que cumple con los requisitos del transitorio en cuestión. Dicho transitorio faculta a la Subdirección Catastral para cancelar automáticamente los planos catastrados que indiquen como razón de inscripción fraccionamientos (parte de finca), reuniones de finca (sea parte o finca completa), rectificaciones de medida (aumento o disminución), y concesiones (parte o totalidad de la concesión) que no hayan sido utilizados en movimientos registrales. De acuerdo con el Sistema de Información de Planos (SIP), el plano G-495324-1983 no ha generado asiento registral, tal como se indica en el punto 5 del folio 450 de la resolución en cuestión.

Puntos 6 y 7: El plano G-536612-1984, conforme al punto 7 en el folio 451, tampoco ha generado asiento registral ni se corresponde con ninguna concesión inscrita. Por lo tanto, en línea con el Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro, este plano también debería ser declarado caduco.



A pesar de la situación descrita, ambos planos G-495324-1983 y G-536612-1984 se encuentran activos en el Sistema de Información de Planos (SIP) en el momento de la presentación de este recurso, lo cual contraviene las disposiciones aplicables y refuerza la necesidad de su cancelación para cumplir con la normativa vigente.

Punto 10: El plano G-1010995-2005 debería ser declarado caduco conforme al Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro, ya que cumple con los criterios estipulados en dicho transitorio. Según consta en el expediente, específicamente en el punto 10 del folio 451, el plano en cuestión fue inscrito para rectificar la cabida de la finca, modificando el plano G-834080-1989. No obstante, dado que el plano G-1010995-2005 no ha generado asiento registral, debería cancelarse de oficio, conforme a lo estipulado en el transitorio.

Punto 11: En cuanto a la finca del partido de Guanacaste con matrícula 30603, el expediente indica que esta finca nació a la vida jurídica sin vicios y de conformidad con la normativa aplicable, cumpliendo con el principio de titulación auténtica y respetando los requisitos legales establecidos.

Sobre los Reportes de Inconsistencias e Informes Técnicos de la Concesión 5-305-Z:

Se alega que el plano relacionado con la concesión caduca 5-305-Z debería estar sujeto a los requisitos establecidos en el Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro. Además, dicho plano presenta un error de cierre, tal como se documenta en el informe técnico DRICTE- 03-0240-2020.



El plano G-6344-1970 presenta varias inconsistencias en su ubicación:

Falta de amarres a mojones históricos o línea marítima oficial: El plano G-6433-1970 no cuenta con amarres a mojones o a la línea marítima oficial en el momento de su inscripción, como lo señalan los informes técnicos del Instituto Geográfico Nacional (IGN) en los dictámenes DIG-TOT-0592-2020 y DIG-TOT-0536-2021. Además, el análisis se basa en comparativas con fotografías y mojones actuales, excluyendo aquellos más cercanos a la fecha de creación del plano. Esto genera una pérdida de precisión histórica, ya que el uso exclusivo de referencias modernas puede resultar en desplazamientos que no reflejan fielmente los límites legales originales del terreno. La omisión de mojones históricos y coordenadas absolutas compromete la exactitud y validez del estudio, alejándose del estado original de la propiedad al momento de su demarcación.

Colocación del Plano Basado en Colindancias Históricas: A solicitud de parte, el ingeniero topógrafo Eugenio Soto Mejía, carnet IT 26976, realizó una colocación del plano G-6344-1970 utilizando las colindancias indicadas en el documento, claramente identificables en las ortofotos oficiales. Esta metodología demostró que cada polígono corresponde a puntos de referencia distintos, lo que resulta en una ubicación diferente a la presentada en los informes técnicos mencionados.



Ausencia de Referencias en el Plano a Puntos Fijos: El plano G-6344-1970 no incluye referencias a esquinas o puntos fijos identificables con medidas o rumbos claros.

Colindancias Específicas por Lote:

En el Lote 3, el plano presenta la escuela como única referencia en la colindancia entre los vértices 56-57-58, una referencia que ha permanecido constante desde 1970.

En el Lote 2, el plano usa la plaza como única referencia entre los vértices 18 al 24, otra colindancia basada en la ubicación histórica de la plaza.

En el Lote 1, las referencias son limitadas a un camino al suroeste, un manglar al noreste y una quebrada al este. Importancia de la Ubicación Exacta del Plano G-6344-1970 Establecer correctamente la ubicación del plano G-6344-1970 es esencial para evaluar si la finca con matrícula 37495 del partido de Guanacaste ha invadido la zona marítima. Sin embargo, los antecedentes indican que existen sesgos importantes en la información histórica de la administración, lo que complica la reconstrucción precisa de la situación al 14 de agosto de 1970, fecha en la que se registró el plano, que abarca un área total de 10 ha 0267.21 m² en tres porciones.

La falta de un posicionamiento claro y técnico de la línea marítima afecta la seguridad jurídica de los bienes estatales en esta colindancia.



El plano G-6433-1970 no logra una ubicación inequívoca basada únicamente en colindancias susceptibles a cambios con el tiempo, sustentándose en el criterio de un solo funcionario del Departamento Catastral, sin un análisis técnico complementario ni criterios adicionales que refuercen su metodología.

El dictamen DRI-CTE-240-220 no especifica cómo se localiza la porción 3 en los croquis del informe, y omite la visualización completa de las tres porciones del plano, limitando el análisis al lote 3. Esto evidencia una falta de claridad en el proceso de georreferenciación del plano G-6344-1970, derivada de insuficiencias en la información técnica y la falta de una evaluación exhaustiva de las inexactitudes del documento.

Además, el análisis se basa en comparaciones con fotografías actuales y mojones vigentes, excluyendo aquellos mojones que datan de la época de creación del plano. Esta omisión resulta en una pérdida significativa de precisión histórica, ya que estos elementos habrían reflejado el estado y las condiciones originales del predio al momento de su demarcación. El uso exclusivo de referencias modernas introduce una desviación en la interpretación de los límites de la propiedad, lo que puede llevar a una ubicación del terreno distinta de la representación original y, potencialmente, incongruente con los límites legales históricos.

Considerando este contexto, el ingeniero topógrafo Eugenio Soto Mejía, carné IT 26976, realizó una colocación del plano G-6344-1970, a solicitud de parte, basada en las colindancias mencionadas en el documento. Estas colindancias son claramente identificables



en las ortofotos oficiales, y el propósito de este ejercicio fue corroborar que cada polígono corresponde a puntos de referencia diferentes. Este análisis resultó en una ubicación distinta de la señalada en los informes técnicos antes mencionados.

Presenta análisis de la ubicación del lote 3 plano G-6433-1970 en relación con las segregaciones actuales derivadas de la finca con matrícula 30603 del partido de Guanacaste.

Asimismo, la ubicación de estos planos en el mosaico catastral vigente, el cual muestra que la finca 30603 no se sitúa como se señala en los informes técnicos, específicamente en el folio 125, figura 29.

Este análisis busca resaltar la discrepancia entre la ubicación del lote en los registros actuales y la interpretación reflejada en los informes técnicos.

Para justificar la ubicación del plano G-6433-1970 según el análisis anterior, se utilizó como referencia la escuela de Sámara, mencionada en el cuerpo del plano entre los vértices 56 y 58. Además, se verificó que el plano G-18389-1974 (actualmente cancelado conforme al Transitorio IV), asociado a la finca 67088, representa con precisión los vértices 33 al 43 del plano G-6344-1970, según lo registrado en el mosaico catastral de SIRI. Este plano se compone de dos porciones: la porción A, correspondiente a la finca 30603, y la porción B, a la finca 20672, con el plano G-6344-1970 como delimitador entre ambas.

De manera similar, el plano G-17414-1974 (también cancelado bajo el Transitorio IV) incluye dos porciones: la A, vinculada a la finca



30603, y la B, correspondiente a la finca 20672. Este plano fue modificado posteriormente por el plano G-0834080-1989, que está asociado al asiento de la finca partido de Guanacaste 37495. Es importante señalar también el plano G-2274843-2021, que al estar en coordenadas rectangulares bajo la proyección CRTM-05, se alinea correctamente con el mosaico catastral y la línea marítima vigente. Este plano actualizó al plano G-376236-1982, que se segregó de la finca con matrícula 30603 del partido de Guanacaste y, según su contenido, colindaba en ese momento con la línea marítima terrestre en los mojones 17 y 18.

Estos elementos respaldan que la ubicación del plano G-6344-1970 no corresponde necesariamente a la indicada en los informes del Registro, como se observa en el informe CTE-03-0240-220, ya que dichos informes fueron emitidos unilateralmente y no consideraron los asientos registrados en el mapa catastral actual, los cuales sugieren una ubicación diferente para el plano G-6344-1970. Esta conclusión se sustenta en dos aspectos:

Planos Inscritos en el Registro Inmobiliario: Los planos levantados por fedatarios públicos, como los agrimensores, reflejan la voluntad de las partes otorgantes y, en consecuencia, se consideran instrumentos públicos que gozan de presunción de veracidad y están revestidos de la fe pública conferida por el Estado. Esto implica que sus representaciones se presumen ciertas y conformes a la realidad física y jurídica que describen. La información contenida en estos planos no puede ser cuestionada por el operador jurídico en sede administrativa, y solo puede ser desvirtuada por una autoridad jurisdiccional. Además, esta presunción de veracidad se extiende a lo



que se publicita en el mapa catastral, como es el caso de los planos G-2274843-2021, G-376236-1982, G-17414-1974 (cancelado bajo el Transitorio IV), G-18389-1974 (también cancelado por el Transitorio IV), G-0653438-1986, G-0834080-1989, y G-0763834-1989, los cuales actualmente colindan con la Zona Marítimo Terrestre (ZMT).

Este análisis reafirma la necesidad de considerar la ubicación del plano G-6344-1970 en el contexto del mapa catastral vigente y conforme a la evidencia aportada.

2. Mosaico Catastral o Mapa Catastral.

El mosaico catastral actualmente muestra predios que corresponden en forma y ubicación al plano G-6344-1970, los cuales derivan de la finca con matrícula 30603 del partido de Guanacaste, producto de sus segregaciones.

Se cita: “El mosaico catastral de Costa Rica es una representación gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras del país. En él se muestran las ubicaciones y linderos de las tierras, con el objetivo de mejorar la seguridad jurídica de los bienes inmuebles.” De este modo, el mapa catastral establece la ubicación inequívoca de los predios. Si el Registro considera que esta ubicación no concuerda con los hallazgos de sus funcionarios, su actuación contradice los principios de corrección establecidos en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de septiembre de 2009). Tal proceder podría afectar los derechos de otros propietarios, sin notificarles adecuadamente sobre ajustes o cambios derivados de



expedientes ajenos, lo cual vulnera la transparencia y coherencia en el tratamiento catastral.

Por lo tanto, la actuación del Registro se aparta de la integralidad y coherencia del mosaico catastral al aplicar criterios individuales para resolver casos específicos, sin considerar que esta práctica impacta los predios circundantes y pone en riesgo la seguridad jurídica de sus propietarios.

Montaje de la finca 37495 con respecto a los



Del montaje anterior se puede concluir lo siguiente:
El plano G-0834080-1989 se ajusta con precisión al amojonamiento no oficial M16, M17.

El plano G-0834080-1989 sobrepasa la línea actual de amojonamiento oficial que va desde los mojones M272 al M277, establecida el 21 de diciembre de 1998.

Existe un área de 423 m² en la cual la nueva línea oficializada



invade el título de la finca 5037495-000, reduciendo su superficie.

La ortofoto del registro muestra que las colindancias norte, oeste y este reflejan una clara correspondencia entre la realidad aparente y las líneas publicadas en el plano catastral.

Indica que los informes técnicos presentan las siguientes limitaciones:

Falta de Amarras y Referencias

Tipo de Levantamiento Desconocido

Proyecciones Antiguas

Precisión y Escala

Datos Incompletos

Técnicas de Georreferenciación

Es evidente que los informes técnicos presentados por el Departamento Técnico adolecen de una grave falta de fundamento científico. No se menciona la metodología empleada para la conversión de coordenadas necesarias para una ubicación precisa de los predios. En su lugar, los informes contienen argumentos de carácter subjetivo y emplean técnicas rudimentarias que carecen de validez desde una perspectiva topográfica y geodésica. Como resultado, se produce una superposición inexacta de predios, cuyos planos originales fueron elaborados con metodologías desconocidas, debido a la falta de información completa en los documentos. Estos elementos son fundamentales para que las conclusiones presentadas por el funcionario se sostengan sobre una base científica y técnica adecuada.



Análisis de la Afirmación: Falta de Información sobre la Metodología:

La afirmación reconoce que el ingeniero Mayorga realizó la georreferenciación del plano de 1970, pero, como se mencionó anteriormente, el plano carece de información sobre la metodología empleada. Esta ausencia es un punto crítico, ya que la falta de una metodología clara y documentada compromete la validez del proceso y de los resultados obtenidos.

Uso de Elementos no Verificados: El funcionario menciona el uso de "referencia a punto fijo" y "colindancias" antiguas que son escasamente detalladas. No obstante, no se documenta adecuadamente la existencia de estos puntos en el plano, lo que sugiere que estos elementos podrían no haber sido debidamente considerados o verificados en el proceso.

Además, la referencia a la fotografía aérea de 1957 y otros insumos catastrales carece de una explicación técnica que especifique cómo se aplicaron en la georreferenciación, omitiendo detalles esenciales como la resolución espacial, puntos de control, exactitud posicional absoluta y relativa, entre otros.

Conclusión sin Evidencia Sólida: La afirmación concluye que el proceso “deja en evidencia y sin lugar a duda” la ubicación exacta del plano, a pesar de las carencias en la documentación y la metodología. Esta conclusión no parece estar respaldada por una base sólida de evidencia científica o técnica, lo cual es fundamental para la validez y credibilidad del informe.

Esta evaluación demuestra que los informes técnicos emitidos por el



Departamento Técnico adolecen de elementos metodológicos esenciales, lo cual limita su valor probatorio en la determinación precisa de los límites y ubicación de la propiedad.

Falacia de Autoridad: La validez del trabajo del ingeniero Mayorga Marchena parece fundamentarse únicamente en su experiencia o autoridad profesional, sin proporcionar una metodología clara o documentación adecuada. Esta es una falacia de autoridad, ya que la validez del trabajo debe sustentarse en hechos y datos verificables, no en la reputación del profesional.

Falacia de Supresión de Evidencia: Al omitir detalles críticos, como la metodología y la documentación de las referencias utilizadas, el argumento puede estar suprimiendo evidencia que podría debilitar sus conclusiones. Este es un ejemplo de falacia de supresión de evidencia, ya que la falta de transparencia en los datos esenciales compromete la solidez del análisis.

Falacia de conclusión Irrelevante: La afirmación de que la ubicación exacta del plano está “fuera de duda” no es coherente con las omisiones y la falta de claridad en los datos proporcionados.

La conclusión no se deriva lógicamente de los hechos expuestos, ya que la falta de metodología documentada y de precisión en los datos hace que la afirmación sea irrelevante en relación con los resultados que presenta.

Continúa citando todas las incongruencias que presenta el informe del ingeniero de catastro.



Solicita que se autorice el registro de un nuevo plano. Esta medida busca sanear el asiento registral y asegurar que se respeten plenamente los bienes demaniales del Estado costarricense, protegiendo así los derechos del Estado sobre las zonas protegidas.

Resumen y Conclusión del Análisis

En conclusión, la inmovilización ordenada sobre la finca del partido de Guanacaste 37495, objeto de este análisis, se fundamenta en supuestos relacionados con ciertos elementos presentes en los planos del expediente, muchos de los cuales deberían considerarse caducos conforme al Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro. No obstante, la decisión carece de un respaldo sólido en términos legales, matemáticos o topográficos, lo cual debilita la validez de la información registrada por el fedatario público en el plano G- 834080-1989. Este plano ubica la finca claramente colindante con la zona pública y en relación con los mojones 16 y 17, los cuales actualmente carecen de datos técnicos que puedan situarlos con certeza en su posición original de 1989.

Además, cuando se solicitó un criterio alternativo de otro profesional en topografía, se obtuvo una posición de los predios distinta a la expuesta en los informes técnicos.

Solicita la cancelación de los planos G-495324-1983, G-536612-1984 y G-1010995-2005, de conformidad con el Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, ya que no han sido utilizados para generar ningún asiento registral.



Informe Técnico Detallado: Se solicita que se emita un informe técnico que exponga detalladamente los pasos científicos y el método de conversión de coordenadas empleado por el Departamento Catastral para determinar la ubicación de las propiedades conforme a los informes técnicos que llevaron a la presunción de la posible invasión de la Zona Pública por parte de la propiedad supra indicada.

Ampliación del Informe del IGN: Se solicita una ampliación del informe del Instituto Geográfico Nacional (IGN) que incluya información científica y matemática que respalde la conversión de ubicaciones en diferentes épocas. Adicionalmente, se solicita al Registro Público varios datos técnicos para todas las ortofotos utilizadas en el proceso en cuestión.

Se solicita la conformación del mapa de la concesión 5-305-Z de acuerdo con el croquis provisto en el documento de la resolución que obra en el folio 121 del expediente de marras. Además, solicitó que en su certificado catastral se anoten las inconsistencias 3 y 9 debido a su error de cierre.

Se solicita eliminar la anotación de inconsistencia 6, referente al traslape con la finca 5037495, ya que la concesión presenta inconsistencias 3 y 9. Con la conformación correcta del mapa, el traslape sería parcial y no total como actualmente indica el sistema, conforme al Manual de Conformación del Mapa Catastral versión 17.

Solicita autorización para inscribir un plano nuevo, ligar el nuevo plano, libre de cualquier vicio y ajustado a la legalidad, a fin de



levantar la inmovilización de la propiedad y sanear el asiento registral.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

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 DEL ASUNTO. Es importante sustentar el fondo del presente caso con los antecedentes legales y doctrinarios relacionados con los temas de interés como la seguridad registral, calificación registral, plano catastral, la concordancia entre los asientos registrales y catastrales, la Zona Marítimo Terrestre y las diferentes normas que están involucradas en su afectación.

El marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la gestión administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la publicidad registral inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario



registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extra registrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extraregistral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar las fincas citadas. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, 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...

La Sala Constitucional con respecto al acto administrativo de inmovilización de propiedades ha indicado:

El acto administrativo mediante el cual el Registro Nacional inmoviliza una determinada propiedad forma parte de sus potestades administrativas y, en sí mismo, no constituye violación al derecho de propiedad. Ahora bien, si en este caso dichas potestades se ejercieron en forma contraria a lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico, ello es un asunto de legalidad ordinaria relativo a la validez del mencionado acto cuyo conocimiento corresponde a la jurisdicción común, una vez agotada la vía administrativa correspondiente. En consecuencia, el recurso resulta inadmisibile por carecer de fundamento y así debe declararse. (Sala Constitucional, Resolución N° 02961 – 1997, del 28 de mayo del 1997)

En lo que respecta al plano catastrado lo define el inciso p) del artículo 2 del Reglamento a la Ley de Catastro: el plano catastrado es “el plano de agrimensura, físico o en formato electrónico, que ha sido inscrito en el Catastro Nacional”. Por otra parte, el inciso q) del artículo 2 del citado reglamento conceptualiza plano de agrimensura como “el plano, físico o en formato electrónico, que representa en



forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento”.

De tal manera que el plano catastrado debe describir inequívocamente al inmueble para el cual fue levantado para que posteriormente sea llevado a un asiento registral, logrando una perfecta concordancia entre los antecedentes de los asientos registrales y catastrales.

Sobre la concordancia entre los asientos registrales y catastrales.

Con la promulgación y puesta en vigencia de la Ley del Catastro Nacional y sus reformas, así como el Reglamento de la misma Ley; se establece la obligación de la absoluta concordancia entre datos desplegados en el plano catastrado y los que indica la base registral.

Todo lo cual inicia con la exigencia en el año 2002 de presentar plano catastrado para la realización de cualquier movimiento en sede registral, así establecido en el artículo 30 de la Ley de Catastro supra citada “En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de esta ley (...)”.

En cuanto a la zona marítimo terrestre. Respecto a este tema es importante citar algunas desafectaciones que ha sufrido a través de la historia y en particular la Ley N° 4558 del 22 de abril de 1970, específicamente a través de su Transitorio III, se desafectaron los 150 metros de zona restringida de los 200 metros que componen la ZMT, en cuanto se autorizó a los particulares que hubieren poseído lotes o fincas dentro de los 150 metros de la zona restringida a inscribirlos por medio del trámite de Informaciones Posesorias. En tal



sentido, se exigía una posesión de más de 30 años, cumplida en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción.

Sobre el particular, la Procuraduría General de la República, mediante el dictamen C-132-2019 del 14 de mayo de 2019; indicó:

Las informaciones posesorias de inmuebles dentro de la zona marítimo terrestre, promovidas con posterioridad a la derogatoria del Transitorio III de la Ley 4558 y toda operación registral no amparada en un asiento de inmatriculación previo y lícito, en perjuicio del demanio costero, tendrían un vicio de nulidad absoluta. Las interpuestas ante los tribunales entre el 12 de mayo de 1970 y antes del 14 de octubre de 1971, pudieron seguirse tramitando y obtener sentencia aprobatoria, cumpliendo los requisitos de ley.

Las inscripciones, titulaciones y escrituras realizados por particulares sobre inmuebles inscritos con anterioridad a la entrada en vigencia del Transitorio III de la Ley 4558, que incorporen áreas de dominio público de la Zona Restringida, en la zona marítimo terrestre, tendrían un vicio de nulidad absoluta, por contravenir los principios de inalienabilidad y/o imprescriptibilidad.

Todo este bloque de legalidad se complementa para brindar la seguridad registral que es la misión del Registro Nacional, sea, garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de estos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque



de legalidad, que implica el respeto de toda normativa general, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la Ley, ya que el artículo 1 de la Ley número 3883 que es la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público establece: “ el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos...”, de ahí que las instituciones registrales, en sus condiciones de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Sobre el Procedimiento de Gestión Administrativa. Los alcances y competencia de la Gestión Administrativa se encuentran regulados en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 44647-MPJ del 28 de agosto de 2024); es un procedimiento enfocado en dar a conocer a terceros la existencia de una inconsistencia en 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, imponer la medida cautelar que corresponda conforme a la inexactitud alegada.

Al respecto el artículo 262 del Reglamento de cita señala:



Artículo 262. De la Gestión Administrativa. Por medio de la Gestión Administrativa 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.

El conocimiento de las inexactitudes de origen registral por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada o afectada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales.

Por medio de este procedimiento registral es posible imponer medidas cautelares administrativas, algunas de mera publicidad noticia, que no impiden la inscripción de nuevos actos o contratos por-que no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico, tales como la nota de advertencia administrativa (artículo 268) y la nota de prevención de inexactitud extrarregistral (artículo 292).

Estas últimas son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen por: “...a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble (...); b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...” (artículo 16), las cuales son atribuibles “...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fue generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial...” (artículo 31),



siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador..

En el caso particular se inmovilizaron varias fincas por las inexactitudes señaladas en los informes catastrales, dentro de las cuales se encuentra la finca de Guanacaste 374595 cuya titular es la empresa apelante Surfing Pacific Monkeys S.A., que presenta sobreposición con la concesión de Guanacaste matrícula 305-Z, y se sobrepone a la zona marítimo terrestre.

Sobre los alegatos de la empresa apelante. Los apoderados de la empresa **Surfing Pacific Monkeys S.A.**, desarrollan muchos temas técnicos de topografía, pero no aportan un informe técnico y mucho menos visita a campo, los montajes elaborados por el profesional generan afectaciones parcelarias que omite analizar y le pide a la Administración, en este caso al Instituto Geográfico Nacional (IGN) y al Registro Inmobiliario (RI), información y criterios que el profesional en agrimensura no desarrolla ni aporta, el tema de las fotografías aéreas, respecto a altura de vuelo, escala y resolución es parte de la información que las mismas fotografías poseen, (lo que en la actualidad se llama metadatos), pero difícilmente contiene toda la información que piden.

Donde el profesional en topografía pretende montar el plano, se omite información y análisis, tampoco indica la metodología que reclama a los informes elaborados por la Subdirección Catastral. No justifica ni desarrolla la metodología empleada y que sustente su montaje, pero por el contrario sí solicita que el Registro Inmobiliario y el IGN, justifiquen su trabajo.

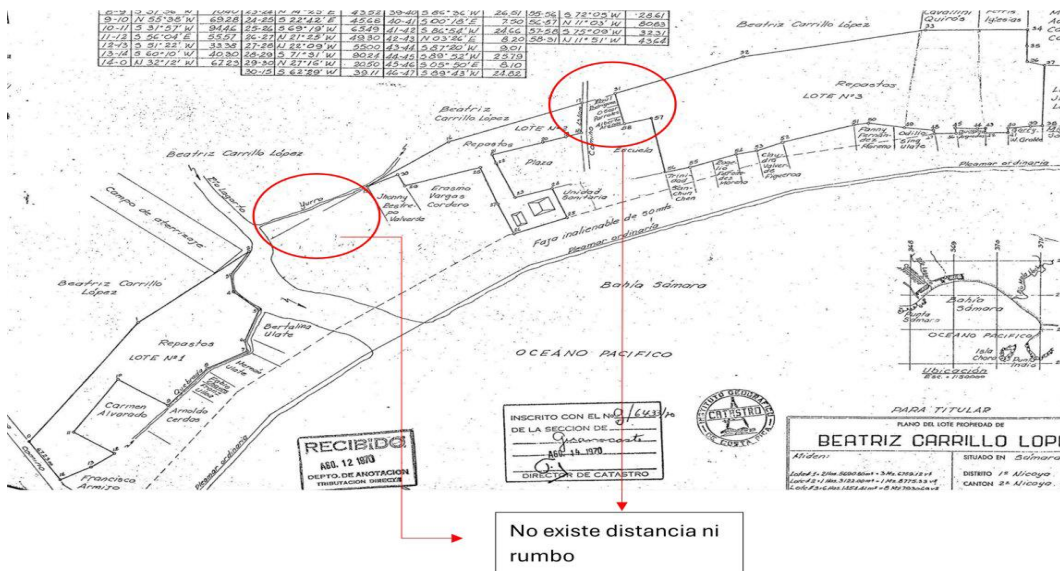


Con respecto al apartado primero de los hechos probados el apelante indica:

La resolución apelada señala que el plano G-6433-1970 corresponde a un “área de terreno descrita en un “polígono”, sin embargo, este plano presenta una estructura de multiderrotero, lo cual implica la existencia de un multipolígono. Este es un caso atípico, ya que en topografía se considera un principio fundamental que una propiedad sea representada mediante un único polígono. Dicho polígono debe consistir en una serie continua de líneas o segmentos conectados, donde el punto final del último segmento coincida con el punto de inicio del primero, formando un bucle cerrado. Las coordenadas de este polígono cerrado deben reflejar con precisión el área calculada indicada en el cuerpo del plano, cumpliendo con las tolerancias establecidas en el manual de conformación vigente.

En este caso particular, sin embargo, el plano consta únicamente de tres derroteros individuales, sin conexión documentada entre ellos, lo cual impide la conformación de un polígono cerrado.

Este análisis demuestra para el apelante, una inconsistencia técnica significativa en el plano G-6433-1970, lo que podría tener repercusiones en la interpretación y en la seguridad de los derechos de propiedad representados en dicho plano.



En el análisis realizado no existe un enlace entre los tres derroteros representados en el plano, que permita una conectividad desde el punto de vista técnico entre cada una de las áreas, por lo que cada polígono podría colocarse de manera subjetiva según criterio del profesional.

Con respecto a este punto, resulta importante aclarar que lo aseverado por el apelante no era así para 1970, efectivamente el plano describe 3 lotes, con derroteros independientes (donde cada polígono cierra en el punto original), para esa época se estilaba en procesos de titulación, incluir todos los predios pretendidos por un ciudadano en el mismo plano.

También existen una serie de elementos geográficos para realizar el montaje, incluyendo el análisis del estado parcelario en torno al predio de interés, por lo que no es un actuar subjetivo del profesional.

Además, se debe considerar que es uno de los elementos utilizados por la autoridad judicial, para permitir la titulación en la zona



restringida de la zona marítimo terrestre, de conformidad con lo que indicaba el transitorio III.

Con respecto al punto 4 de los hechos probados el apelante indica: El plano G-495324-1983 no hace referencia directa a la concesión inscrita, y la razón de su inscripción es "para concesión a"; en apego al Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro, este plano debería entrar en caducidad, ya que cumple con los requisitos del transitorio en cuestión. Dicho transitorio faculta a la Subdirección Catastral para cancelar automáticamente los planos catastrados que indiquen como razón de inscripción fraccionamientos (parte de finca), reuniones de finca (sea parte o finca completa), rectificaciones de medida (aumento o disminución), y concesiones (parte o totalidad de la concesión) que no hayan sido utilizados en movimientos registrales. De acuerdo con el Sistema de Información de Planos (SIP), el plano G-495324-1983 no ha generado asiento registral, tal como se indica en el punto 5 del folio 450 de la resolución en cuestión.

Se le indica al apelante que si bien el plano G-495324-1983, en el sistema de información de planos (SIP), no refiere haber generado un movimiento registral y no puede referir a la concesión inscrita, porque es un paso previo a ese trámite, sí se logra asociar a la concesión inscrita 5 305 Z, coincide en colindancias, área y concesionario, por lo que no existe duda técnica de que es el plano que describe de manera gráfica la concesión.

Con respecto a los puntos 6 y 7 de los hechos probados el apelante indica: El plano G-536612-1984, conforme al punto 7 en el folio 451, tampoco ha generado asiento registral ni se corresponde con



ninguna concesión inscrita. Por lo tanto, en línea con el Transitorio IV del Reglamento a la Ley de Catastro, este plano también debería ser declarado caduco.

A pesar de la situación descrita, ambos planos G-495324-1983 y G-536612-1984 se encuentran activos en el Sistema de Información de Planos (SIP) en el momento de la presentación de este recurso, lo cual contraviene para los apoderados de la empresa apelante, las disposiciones aplicables y refuerza la necesidad de su cancelación para cumplir con la normativa vigente.

Sobre lo anterior cabe indicar que, en el caso de los planos caducos, se pueden utilizar para ubicar otras propiedades, eso no es motivo para esta instancia para anular o para revocar, además el plano G-495324-1983 sí se logra relacionar con una concesión inscrita, tomando en consideración los linderos y la medida.

Indica el apelante que el plano G-6433-1970 presenta varias inconsistencias en su ubicación, a saber:

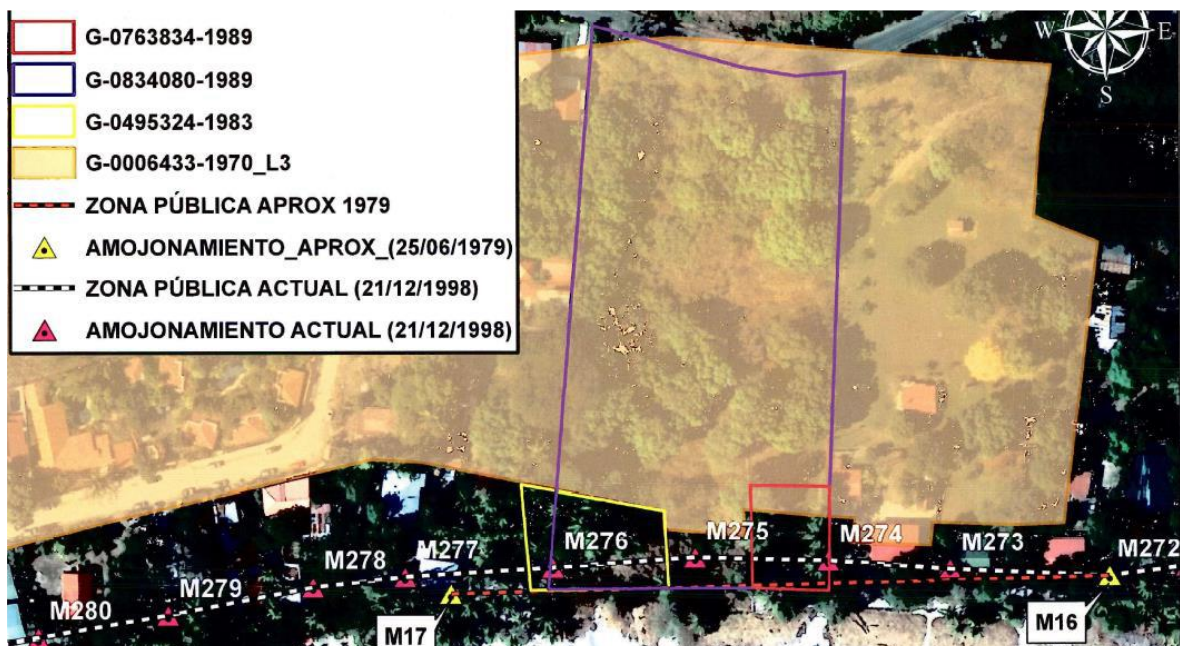
Falta de amarres a mojones históricos o línea marítima oficial: El plano G-6433-1970 no cuenta con amarres a mojones o a la línea marítima oficial en el momento de su inscripción, como lo señalan los informes técnicos del Instituto Geográfico Nacional (IGN) en los dictámenes DIG-TOT-0592-2020 y DIG-TOT-0536-2021. Además, el análisis se basa en comparativas con fotografías y mojones actuales, excluyendo aquellos más cercanos a la fecha de creación del plano. Esto genera una pérdida de precisión histórica, ya que el uso exclusivo de referencias modernas puede resultar en desplazamientos que no reflejan fielmente los límites legales



originales del terreno. La omisión de mojones históricos y coordenadas absolutas compromete la exactitud y validez del estudio, alejándose del estado original de la propiedad al momento de su demarcación.

Con respecto a este tema, concuerda este Tribunal con lo manifestado por la Procuraduría General de la República (folio 29 a 30 legajo de apelación) que indica:

En razón de lo anterior, independientemente de si se efectúa el análisis tomando como base los mojones 16-17 (1979) o 272-276 (1998), es incontrovertible que la inscripción del plano G-834080-1989 y del inmueble 5-37495 se dio en perjuicio de áreas de la zona marítimo terrestre no comprendidas en el lote 3 del plano G-6433-1970, incorporando indebidamente áreas de esa zona inalienable que no pertenecían al título original, conferido por el Juzgado Segundo de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda (en el expediente de diligencias de información posesoria n.º1716-1971, remesa 677, archivo 79), como se aprecia en el montaje del folio 439:



Indica el apelante sobre la colocación del plano basado en colindancias históricas: A solicitud de parte, el ingeniero topógrafo Eugenio Soto Mejía, carnet IT 26976, realizó una colocación del plano G-6433-1970 utilizando las colindancias indicadas en el documento, claramente identificables en las ortofotos oficiales. Esta metodología demostró que cada polígono corresponde a puntos de referencia distintos, lo que resulta en una ubicación diferente a la presentada en los informes técnicos mencionados.

Ausencia de Referencias en el Plano a Puntos Fijos: El plano G-6433-1970 no incluye referencias a esquinas o puntos fijos identificables con medidas o rumbos claros.

Sobre lo anteriormente alegado, se extraña por parte del apelante, más que un montaje de imágenes un informe técnico que describa la técnica y procedimiento utilizado, que debería ser sometido a



consideración del Instituto Geográfico Nacional y el Registro Inmobiliario.

En cuantas las referencias a los puntos fijos del plano G-6433-1970, ese detalle se solventa con los accidentes geográficos.

Con respecto al dictamen DRI-CTE-240-220, el apelante indica:

Es relevante señalar que el dictamen **DRI-CTE-240-220** no especifica cómo se localiza la porción 3 en los croquis del informe, y omite la visualización completa de las tres porciones del plano, limitando el análisis al lote 3. Esto evidencia una falta de claridad en el proceso de georreferenciación del plano G-6344-1970, derivada de insuficiencias en la información técnica y la falta de una evaluación exhaustiva de las inexactitudes del documento.

El ingeniero topógrafo citado supra, realizó una colocación del plano G-6344-1970, a solicitud de parte, basada en las colindancias mencionadas en el documento. Estas colindancias son claramente identificables en las ortofotos oficiales, y el propósito de este ejercicio fue corroborar que cada polígono corresponde a puntos de referencia diferentes. Este análisis resultó en una ubicación distinta de la señalada en los informes técnicos antes mencionados.

Con respecto al montaje presentado por el apelante imagen 6 del recurso de apelación (folio 56 del legajo), se aprecia un desplazamiento del lote tres hacia la línea de costa, al observar el plano catastrado G-6433-1970, se logra considerar que la línea definida entre los vértices 31-32 es una continuación de la línea definida por los vértices 16-17, del lote 2, este desplazamiento provoca afectaciones parcelarias que no son analizadas ni



mostradas por la parte apelante, esto es fácilmente comprobable al analizar el estado parcelario que es el método de montaje realizado por el funcionario del registro inmobiliario José David Mayorga Marchena, donde se pueden apreciar los planos catastrados G-304787-1978 y G-38797-1977 que muestran esquemáticamente su ubicación respecto al plano catastrado G-6433-1970, respaldando la ubicación del lote tres realizada por el referido funcionario registral, además a la escuela se le confecciono el plano catastrado G-963156-2004 de muy reciente confección, ¿Cómo era la propiedad de la escuela en 1970?, ¿Cuáles eran sus límites en esa época?

Lamentablemente el sector de interés se ha mantenido en conflicto desde muy vieja data, en el mapa de zona catastral análoga Nicoya 145, se aprecia que Playa Sámara pertenecía a lo que se denominaba minifundios que se trabajaban directamente en las orto fotografías, que hoy ya no existen.

El montaje presentado por el apelante a folio 58 del legajo (imagen 10), genera afectaciones parcelarias que la parte recurrente omite, los planos G-17414-1974 y G-18389-1974, no refieren haber generado movimiento registral y fueron canceladas bajo el amparo del transitorio IV.

En cambio, el plano catastrado G-304787-1978, generó la finca 5 47580-A y muestra esquemáticamente su ubicación dentro del lote 3, al igual que el plano G-38797-1977, que generó la finca 5 39547, lo que ratifica y respalda la ubicación del lote tres que se muestra en los informes técnicos elaborados por el funcionario del registro Inmobiliario.



La parte apelante, omite utilizar otros planos que surtieron efectos jurídicos tal como se mencionó en el comentario anterior, el plano catastrado G-304787-1978, que generó la finca 5 47580-A y muestra esquemáticamente su ubicación dentro del lote 3, al igual que el plano G-38797-1977, que generó la finca 5 39547, lo que ratifica y respalda la ubicación del lote tres que se muestra en los informes técnicos elaborados por el funcionario del registro Inmobiliario.

La parte apelante presenta montaje en la imagen 11 e indica:



Del montaje anterior se puede concluir lo siguiente:

El plano G-0834080-1989 se ajusta con precisión al amojonamiento no oficial M16, M17.

Existe un área de 423 m² en la cual la nueva línea oficializada invade el título de la finca 5037495-000, reduciendo su superficie.

Considera el Tribunal que la primera aseveración no se logra deducir de la imagen y no se aporta un informe técnico que respalde ese cálculo de área.



Indica el apelante que los informes técnicos del Departamento Catastral presentan algunas limitaciones, como falta de amarres y referencias, los mojones oficiales no fueron establecidos hasta 1998, posterior a la creación de los planos objeto de este expediente, lo cual dificulta la precisión de la georreferenciación de los planos antiguos. Tipo de Levantamiento Desconocido: El tipo de levantamiento topográfico no se especifica en la mayoría de los documentos, especialmente aquellos diseñados antes de la década de los 90.

Esto dificulta determinar la metodología empleada, complicando la interpretación de los datos. Cada método de levantamiento puede tener distintos niveles de precisión y errores sistemáticos, los cuales deben ser comprendidos y corregidos para una representación exacta.

El Tribunal estima que para los montajes y georreferenciación se utilizó el análisis del estado parcelario y los accidentes geográficos y la gran mayoría de los planos de los años 70 involucrados refieren al protocolo del agrimensor en donde en línea de principio se respaldan los datos del levantamiento original.

Cita el apelante que son proyecciones antiguas que los sistemas han cambiado considerablemente a lo largo del tiempo. Un plano de 1970, por ejemplo, podría haber sido elaborado utilizando un sistema de proyección incompatible con los estándares modernos. La conversión de proyecciones antiguas a los sistemas actuales puede introducir errores si no se dispone de información detallada sobre el sistema original empleado.



A lo anterior hay que indicar que el Instituto Geográfico Nacional ha publicado los parámetros de transformación del sistema Lambert al sistema oficial actual, por lo que esta aseveración es errónea y falaz.

Argumenta el apelante que los informes técnicos emitidos por el Departamento Técnico Catastral adolecen de elementos metodológicos esenciales, lo cual limita su valor probatorio en la determinación precisa de los límites y ubicación de la propiedad.

La anterior afirmación no puede ser sustentada por el apelante ya que no presenta un informe técnico que respalde su decir, además omite analizar el estado parcelario como se ha señalado anteriormente.

En cuanto a las falacias señaladas en la apelación, este Tribunal considera que no son tales ya que todo el trabajo realizado por el profesional catastral puede ser emulable y verificable, su trabajo se sustenta en el manual de conformación y los criterios internos para realizar montajes, se realiza un estudio de antecedentes y el análisis del estado parcelario, lo cual la parte apelante omite.

Existen planos catastrados elaborados por fedatarios públicos que muestran esquemáticamente la ubicación de la finca madre que coinciden, respaldan el trabajo realizado por el funcionario (ver planos G-304787-1978 y G-38797-1977 a manera de ejemplo).

En la elaboración de los informes técnicos se consulta al Instituto Geográfico Nacional, e incluso constan en el expediente informes del ente rector de la cartografía a nivel nacional, se realiza el análisis con fotografías aéreas de la zona de diferentes épocas, es decir se



consultan diferentes fuentes, que es muy diferente a pretender que el caso sea analizado por diferentes funcionarios, lo cual carece de lógica e implica un desgaste de recursos.

No se realizan mediciones en campo, sino que se trabaja con la información contenida en los planos catastrados elaborados por diferentes profesionales en agrimensura en diferentes épocas, con diferentes equipos, criterios y precisiones, es decir se utilizan diferentes fuentes.

La parte recurrente no aporta ninguna prueba técnica fehaciente que respalde y sustente que los mojones se establecieron después de la creación de la propiedad, la cual fue correctamente titulada y respetando los mojones de la época en que fue registrada.

En el presente caso la Procuraduría General de la República, por medio de su representante realiza un informe congruente donde determina confirmar la resolución recurrida, como se citó en esta resolución.

Por su parte, la Municipalidad de Nicoya indica que las pretensiones que argumenta el recurrente exponen que su propiedad cuenta con inconsistencias que deben ser subsanadas, lo que concluye que la inmovilización registral ordenada debe mantenerse incólume para la preservación del interés público en juego, sin perjuicio de que la parte interesada haga retornar el inmueble a las condiciones originales y logre poner a derecho su propiedad.

En cuanto a la solicitud de un nuevo informe técnico detallado, esta solicitud no es de recibo para este Tribunal, ya que la parte no aporta



un informe técnico que sustente las aseveraciones desarrolladas a lo largo de la apelación, esto por el tema de complejidad y competencia. Además, los criterios empleados para la justificación del montaje y la conformación son claros y están documentados en el manual de conformación.

El apelante omite en sus argumentos utilizar planos colindantes y el análisis del estado parcelario, por lo que no son de recibo sus argumentos.

En conclusión, los estudios técnicos aportados en el presente expediente son contestes con el fondo de la resolución, por lo que se deben rechazar los agravios planteados por la empresa apelante.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los apoderados de la sociedad **Surfing Pacific Monkeys S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario venida en alzada, la que en este acto se confirma, en todos sus extremos, manteniéndose las medidas cautelares decretadas.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Jorge Granados Moreno**, apoderado especial de la sociedad **Surfing Pacific Monkeys S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 10 de julio de 2024, la que en este acto se confirma en todos sus extremos, manteniéndose las medidas cautelares decretadas. 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

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/PLSA/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53