



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2024-0440-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA CATASTRAL
MARÍA TERESA ARROYO NAVARRO, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-1026-RIM)
REGISTRAL

VOTO 0224-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con treinta y dos minutos del quince de mayo de dos mil veinticinco.

Recurso de apelación planteado por la señora Maria Teresa Arroyo Navarro, cédula de identidad 1-0859-0287, vecina de San José, en su condición de titular registral de la finca de San José 402617 con plano catastrado SJ-976625-1991, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:44 horas del 28 de agosto de 2024.

Redacta la juez Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 16 de octubre de 2023, la señora Maria Teresa Arroyo Navarro, de calidades



indicadas, en su condición de titular registral de la finca de San José 402617 con plano catastrado SJ-976625-1991, inicia diligencias administrativas ante la Dirección del Registro Inmobiliario, al señalar que la propiedad colindante 639046 con plano catastrado SJ-1658545-2013 propiedad de la señora Sonia María Monge Navarro, presenta una sobreposición parcial con su propiedad; debido a que los planos tienen la misma distancia a esquina. Alega que el plano SJ-976625-1991 fue inscrito con anterioridad, se encuentra primero en tiempo y primero en derecho, a su favor. Por lo que, solicita se realice una investigación. (Folio 1 a 36)

La Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11:35 horas del 23 de octubre de 2023, resolvió con la apertura de las diligencias administrativas consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas de la provincia de San José 402617 con plano catastrado SJ-976625-1991 y la finca 639046 SJ-1658545-2013. Además, solicita al Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, rendir informe a efectos de determinar la existencia o no de una sobreposición entre los citados predios. (Folio 37 a 50)

Mediante documento DRI-CTE-03-0393-2023 del 31 de octubre de 2023, el ingeniero Yendel Chavarría Cambronero, del Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, emite informe técnico. (Folio 51 a 56 vuelto)

Por resolución de las 12:12 horas del 14 de diciembre de 2023, el Registro Inmobiliario procedió a dar audiencia a la señora María Teresa Arroyo Navarro en su condición de titular registral de la



finca de la provincia de San José 402617 con plano catastrado SJ-976625-1991 y a Sonia Monge Navarro, en su condición de titular registral de la finca de San José 639046 con plano catastrado SJ-1658545-2013. Notificación realizada el 19 de diciembre de 2023. (Folio 57 a 67)

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 10:44 horas del 28 de agosto de 2024, resuelve mantener la nota de advertencia administrativa y consignar inmovilización en el asiento registral de las fincas de la provincia de San José 402617 y 639046; y los planos catastrados SJ-976625-1991 y SJ-1658545-2013, que las describen, medida que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante ejecutoria ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, las partes interesadas lo soliciten mediante los documentos necesarios por medio del cual se subsane la inconsistencia contenida en su asiento de inscripción. Lo anterior, en virtud de determinar conforme el informe técnico catastral que, en los citados asientos de inscripción registrales y catastrales, existe una situación anómala que generó una sobreposición parcial entre ellas. Notificación realizada el 4 de septiembre de 2024. (Folio 100 a 116)

Inconforme con lo resuelto, la señora María Teresa Arroyo Navarro, en su condición de titular registral de la finca de San José 402617, apela y argumenta:

1. El plano catastrado SJ-976625-1991 (finca 402617) fue inscrito con anterioridad, evidenciándose una infracción al principio civil " primero en tiempo, primero en derecho", así como el principio de seguridad jurídica.



2. Desde la inscripción del plano SJ-976625-1991, como de la ejecutoria judicial, no se advirtieron defectos de ningún tipo. Diferente a la situación de la señora Monge Navarro que ingresa el plano en el año 2013 y se inscribe la finca 639046 sin que se le hubiera advertido defecto alguno en el plano o ejecutoria dentro del trámite de inscripción, que ahora traslapa la finca de su representada.
3. Se echa de menos un informe satelital sobre este asunto; el cual solicita como elemento técnico para mejor resolver.
4. Solicita se acoja el presente recurso y se revoque la medida cautelar impuesta sobre su finca y se mantenga la medida sobre la finca de la señora Monge Navarro, que es la que se traslapa.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propio los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, en el considerando tercero de la resolución venida en alzada y se agrega el siguiente:

11. El plano catastrado SJ-976625-1991, que describe la finca 1-402617-000, se traslapa parcialmente con el plano catastrado SJ-1658545-2013, que grafica la finca 1-639046-000 en aproximadamente 16m². Lo anterior conforme al informe técnico DRI-CTE-03-0393-2023 del 31 de octubre de 2023.

TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para la resolución del presente asunto.

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. I. SOBRE LA INEXACTITUD DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Reglamento General del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 44647-MJP, publicado el 24 de setiembre de 2024 en el alcance 163 de la Gaceta 177 (en adelante el Reglamento), establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En ese Reglamento se establece el proceso denominado gestión administrativa, el cual se define en el artículo 2 inciso 25 como:

Procedimiento administrativo de carácter especial, mediante el cual se pone en conocimiento de terceras personas interesadas o afectadas, la existencia de una inexactitud registral o catastral, con el propósito de realizar la corrección con su debido consentimiento o proceder con la consignación de la medida cautelar en los asientos registrales o en los planos catastrados.

De igual modo, el artículo 262 indica:

[...]

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.



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

[...]

De este modo, 'se desarrolla un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extra-registrales y/o las que se detecten del proceso levantamiento catastral, con el propósito de promover y procurar el saneamiento de dichas inexactitudes e inconsistencias.

Por su parte, se entiende como inexactitudes en la publicidad registral aquellas que "...surgen cuando la información publicitada en el asiento registral y/o catastral no resulta congruente con la realidad física o con la información que contengan los documentos que sustenten esos asientos de presentación o de inscripción" (artículo 247 del Reglamento), las cuales pueden ser de origen registral o extra registral.

Las inexactitudes de origen registral son aquellas que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y se encuentran contenidas en el artículo 248 del Reglamento:

Artículo 248.- Inexactitudes en la publicidad de origen registral. Las inexactitudes registrales son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos y pueden producirse por las siguientes causas:

a) Error atribuible a la persona registradora o a cualquier otra persona funcionaria registral.



- b) Manipulación dolosa de la información existente en los sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos, por parte de la persona registradora o por cualquier otra persona funcionaria registra], con el fin de adulterar su contenido.
 - c) Inexactitud en la información catastral o registral generada por los propios sistemas de procesamiento electrónico de las bases de datos.
 - d) Inconsistencias detectadas en el levantamiento, mantenimiento y actualización de información catastral.
- [...]

Por su parte, las denominadas extra registrales se originan fuera del ámbito registral (artículo 249), las cuales se producen por:

- [...]
- a) Información registral inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.
 - b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico, o bien, que contengan información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.



La existencia de estas inexactitudes, deben hacerse del conocimiento de terceros interesados o afectados, con el objeto de que sea saneada o corregida con la anuencia de estos y cuando ello sea legalmente posible; o en caso de ser improcedente la corrección, imponer la medida cautelar conforme a la inexactitud alegada, las cuales se imponen de manera provisional y con el propósito de proteger los derechos e intereses de las partes involucradas. Todo esto, 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, el numeral 285 del citado Reglamento, señala:

Artículo 285.- Publicidad de las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral. Para el diligenciamiento de las inconsistencias detectadas entre la información publicitada en los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades físicas y los asientos catastrales y registrales, que provienen del levantamiento, actualización y mantenimiento de información catastral, se tramitará un procedimiento administrativo a los efectos de advertir a terceras personas sobre la existencia de tales inconsistencias, y procurar el saneamiento de los asientos, en garantía de la publicidad y fortalecimiento de la seguridad registral inmobiliaria.

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 inmovilización tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 256 del Reglamento 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. Al efecto dicho artículo indica:

Artículo 256.- Inmovilización. Medida cautelar que se consigna en los asientos catastrales y/o registrales, cuando al finalizar el procedimiento de gestión administrativa no se pueda realizar la corrección de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria, por oposición de las personas interesadas o afectadas, o cuando la rectificación eventualmente causare algún perjuicio a terceras personas que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral inmobiliaria.

La inmovilización implica la total suspensión de movimientos en los asientos afectados, salvo casos de excepción previamente valorados y autorizados por la persona directora o subdirectora competente.

Dicha inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de acudir a la tutela de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir



a terceros sobre la existencia de una inexactitud en la publicidad registral.

Ahora bien, por la forma en que se va a resolverse este asunto por parte de este Tribunal, nos referiremos a la medida cautelar de aviso catastral, que encuentra sustento en el artículo 254 del Reglamento, el cual señala:

Artículo 254.- Nota de aviso catastral. Medida cautelar que se consigna en asientos catastrales y/o registrales para efecto de brindar publicidad noticia, sobre las inconsistencias detectadas en el levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

Esta medida tiene como objetivo advertir a terceros sobre posibles problemas con la propiedad y prevenir transacciones que puedan verse afectadas por estas inconsistencias; 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; ha sido conceptualizada por este Tribunal en diversas resoluciones, dentro de ellas en el voto 0375- 2019 de las 11:11 horas del 17 de julio de 2019, en el que se indicó:

[...]

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



[...]

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.

[...]

II. SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y EL CASO CONCRETO. El artículo 2, numeral 46° del Reglamento General del Registro Inmobiliario citado, define como plano catastrado; “Plano de agrimensura, físico o en formato electrónico que ha sido inscrito en el Registro Inmobiliario y define en forma gráfica, matemática e inequívoca el predio, para efectos de publicidad.” Asimismo, el numeral 47° de ese mismo artículo, indica que plano de agrimensura se refiere a: “Plano físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble.”

Por su parte, el numeral 57 del mismo Reglamento, en cuanto a los planos de agrimensura, señala que "el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos." Conforme a lo apuntado, se infiere que la función del plano catastrado es identificar plenamente y definir en forma inequívoca los distintos bienes inmuebles.

Analizado en forma íntegra el expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico DRI-CTE-03-393-2023 del 31 de octubre de 2023, se comprobó una sobreposición parcial entre las



fincas de la provincia de San José 402617 que describe el plano catastrado SJ-0976625-1991 y la finca de San José 639046-000 que grafica el plano catastrado SJ-1658545-2013, y que ha generado una inexactitud que debe ser saneada.

Ello, debido a que del informe rendido por el ingeniero Yendel Chavarría Cambroner, del Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, en sus conclusiones señaló que, el plano catastrado SJ-976625, que describe la finca de San José 402617 se traslapa parcialmente con el plano SJ-1658545 que grafica la finca 1-639046 en aproximadamente 16mts cuadrados, conforme se desprende de montaje realizado. (Ver ortofoto figura #6)

Figura #6 Montaje de Planos SJ-0976625-1991 y SJ-1658545-2013.





De este modo y de acuerdo con lo expuesto y con base en el informe técnico DRI-CTE-03-393-2023 del 31 de octubre de 2023, este Tribunal advierte que según los antecedentes históricos que constan en la base de datos del Registro Inmobiliario, las fincas objeto de estas diligencias fueron conformadas de la siguiente manera:

Sobre la finca 1-639046-000:

1. Al Tomo 1193, Folio 291, Asiento 1 del 30 de junio de 1941, consta el nacimiento de la finca 1-**87937-000** con una medida de 15.241,72 metros cuadrados, sin plano catastrado que la describa.
2. Mediante documento con citas 345-13005, inscrito el 22 de agosto de 1984, se realizó una **segregación** a la finca 1-**87937-000**, generando el nacimiento de la finca 1-**318083-000**, con una medida de 6.748,55 metros cuadrados y el plano catastrado SJ-564124-1984.
3. Por documento de citas 2009-90442, inscrito el 15 de abril de 2009, se realizó una segregación a la finca 1-**87937-000**, dando como resultado el nacimiento de la finca 1-**601052-000**, con una medida de 2.505,46 metros cuadrados y el plano catastrado que la describe SJ-1098462-2006.
4. El plano catastrado **SJ-1658545**, inscrito el 28 de mayo de 2013, su levantamiento corresponde a un área de terreno descrito en el polígono con una medida de 396 metros cuadrados e indica como razón de inscripción **“para reunir 2**



lotes: el primero parte de la finca 1-601052-000, con una medida de 351,62 metros cuadrados y el segundo parte de la finca 1-318083-000 con una medida de 44.36 metros cuadrados.”

5. Del documento de citas 2013-154379, inscrito el 12 de agosto de 2013, se realizaron los siguientes movimientos registrales:

- a) Segregación de un lote parte de la finca 1-601052-000, que originó la finca 1-639044-000, con una medida de **351,62** metros cuadrados.
- b) Segregación de un lote parte de la finca 1-318083-000, que originó el nacimiento de la finca 1-639045-000, con una medida de **44,36** metros cuadrados.
- c) De la reunión de los lotes recién segregados, es decir, la finca 1-639044-000 y 1-639045-000, dio como resultado el nacimiento de la finca 1-639046-000, con una medida de **396** metros cuadrados, de conformidad con el plano catastrado **SJ-1658545-2013**.

Actualmente la finca 1-639046-000, se encuentra inscrita a nombre de Sonia María Monge Navarro; la describe el plano catastrado **SJ-1658545-2013**, con una medida de **396** metros cuadrados.

Con relación a la finca 1-402617-000:



1. El plano catastrado **SJ-976625-1991**, inscrito el 9 de julio 1991, contó con área de 149,03 metros cuadrados.
2. Mediante el documento con citas 401-3519, inscrito el 23 de marzo de 1993, nace la finca **1-402617-000** mediante Titulación de Vivienda Campesina en el Juzgado Civil y de Trabajo de Desamparados, con una medida de 149,03 metros cuadrados, la describe el plano catastrado **SJ-976625-1991**.

Actualmente la finca **1-402617-000**, se encuentra inscrita a nombre de María Teresa Arroyo Navarro; la describe el plano catastrado **SJ-976625-1991**, con una medida de **149,03** metros cuadrados.

Bajo los citados antecedentes, se desprende que los citados inmuebles, presentan una inconsistencia en sus asientos registrales, la cual deviene en una sobreposición parcial entre la finca 402617-000, plano catastrado SJ-976625 con un área de 149,03 metros cuadrados y la finca 639046, con plano catastrado SJ-1658545 que contempla una medida de 396 metros cuadrados; en aproximadamente 16mts cuadrados.

Además, de sus antecedentes registrales y catastrales, se advierte que ambas fincas nacen a la vida jurídica de diferente manera; la finca **639046** que describe el plano catastrado SJ-1658545-2013, nace de la reunión de dos lotes, sea, respecto de la finca **1-639044-000** y **1-639045-000**, con una medida de **396 metros cuadrados**, conforme al plano catastrado **SJ-1658545-2013** que la describe; producto de segregaciones realizadas a las



fincas 1-601052-000 y 1-318083-000 ambas nacidas de la finca 1-87937-000; a diferencia de la finca 402617-000 con plano catastrado SJ-976625-1991, con un área de 149,03 metros cuadrados, que nació por Titulación de Vivienda Campesina en el Juzgado Civil y de Trabajo de Desamparados, motivo por el cual es claro que ambas fincas se originaron sobre espacios físicos diferentes, sin embargo, los planos catastrados que las describen según se determinó, sus referencias son coincidentes, por lo que, se debió omitir sus referencias para ubicar los planos. Lo anterior, conforme se detalla en las imágenes #1, #2, #4 y #5 del informe técnico DRI-CTE-03-0393-2023 del 31 de octubre de 2023.

De ahí que, siendo que la finca 639046, plano catastrado SJ-1658545-2013 es la que se sobrepone parcialmente con la primera, sea, la finca 402617, plano catastrado SJ-976625-1991; bajo los principios de razonabilidad y proporcionalidad, este Órgano de alzada, estima que no es procedente dada la situación jurídica de los inmuebles imponer a ambos predios la medida cautelar de inmovilización, razón por la cual debe **revocarse** la resolución venida en alzada para que se modifique la medida decretada, y en su **defecto, se levante** la medida de inmovilización con relación a las fincas matrículas 402617, plano catastrado SJ-976625-1991 que la describe y con relación a la finca 639046, plano SJ-1658545-2013 y **se imponga en ellas un aviso catastral**, siendo que presenta una sobreposición de aproximadamente 16mts cuadrados con relación a la primera.



Visto lo anterior, y siendo que no ha sido presentado ante el Registro Inmobiliario algún documento que subsane la inconsistencia detectada y tampoco se ha presentado algún tipo de prueba que desvirtúe los hallazgos encontrados en los reportes de inconsistencias elaborados por Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral, y, con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resulta claro para este órgano de alzada que el objetivo de las medidas impuestas es publicitar la inexactitud indicada, a efecto de ofrecer una publicidad sana y transparente.

Debemos tener claro 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, constituyéndose en un pilar fundamental para el desarrollo económico del país. De esta manera, la publicidad viene a operar no solo como instrumento para el libre acceso de quienes requieran cualquier información al respecto; sino, además, como factor que proporciona datos veraces de lo que ha sido presentado, anotado, inscrito o cautelado, como es el caso en estudio.

El publicitar una cautelar menos gravosa constituye un elemento facilitador del tráfico jurídico-comercial de nuestro país; garantizando 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 armonía con el artículo primero de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N°3883.



Por otra parte, considera este Tribunal que la resolución recurrida se encuentra debidamente motivada y se fundamenta en el informe técnico DRI-CTE-03-0393-2023, del 31 de octubre de 2023, elaborado por el Ing. Yendel Chavarria Cambronero, del Departamento Técnico de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, conforme al sistema de información registral (SIRI), lo que constituye prueba técnica suficiente; por cuanto su información es la oficial, al ser exacta, inequívoca y cuestionable únicamente en vía jurisdiccional.

En este sentido, tal y como consta a folio 56 del montaje de los levantamientos catastrales en donde se evidencia que las fincas **402617** y la finca **639046** se encuentran sobrepuestas. Debido al error en la elaboración de los planos catastrados y que técnicamente se debe aportar prueba, de cuál de ellos se encuentra correctamente elaborado; de ahí que, resulta oportuno sugerirle a todas las partes interesadas que, en caso de que la sobreposición que es objeto de estas diligencias lo sea solo a nivel documental y no en la realidad física de los inmuebles, es posible su subsanación mediante nuevos levantamientos catastrales que sean incluidos en un instrumento público inscribible en el Registro Inmobiliario, en donde todas las partes interesadas expresamente soliciten su subsanación y sea presentado para su respectiva calificación e inscripción; caso contrario, las partes deben acudir a dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, debido a que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores



derechos, sino que es un procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar, cuando ello no ha sido posible en esta sede administrativa.

En cuanto a los agravios de la parte, este Tribunal estima importante señalar a la recurrente que, ante la situación jurídica acontecida en el presente caso, como lo es la sobreposición en los citados predios así determinada en el informe técnico llevado a cabo por el Departamento Técnico de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, que como se indicó líneas arriba constituye prueba técnica suficiente, por medio del cual la Administración registral, procede a imponer una medida cautelar en resguardo de los intereses de las partes y posibles terceros previo a su subsanación, sea esta acontecida por parte de sus titulares con un nuevo levantamiento catastral o en su defecto por la autoridad jurisdiccional quien en la esfera de sus competencias sea el que determine la situación jurídica de dicho bien, ante la imposibilidad material que tiene la Administración registral de consolidar derechos. Lo anterior, en apego del artículo 11 de la Constitución política y 11 de la Ley general de la Administración pública. Razón por la cual sus consideraciones no son de recibo.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, debe declararse sin lugar el recurso de apelación planteado por la señora Maria Teresa Arroyo Navarro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:44 horas del 28 de agosto del 2024, la cual se **revoca** por las razones de este Tribunal, en el sentido de que debe modificarse la medida cautelar impuesta por la autoridad registral y en su defecto, **se ordena levantar** la medida de inmovilización con



relación a las fincas matrícula **402617-000**, plano catastrado **SJ-976625-1991** y **639046-000**, plano catastrado **SJ-1658545-2013** que la describe y se imponga en ellas un **aviso catastral**, que es una afectación menos gravosa por haberse determinado el traslape parcial antes citado; conforme la aplicación del transitorio IV del Reglamento General del Registro Inmobiliario, siendo que le favorece al administrado para este caso particular la aplicación del numeral 286 referido a la nota de aviso catastral, medida cautelar que se mantendrán hasta que sea subsanada la inconsistencia que las afecta.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la señora Maria Teresa Arroyo Navarro, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:44 horas del 28 de agosto del 2024, la cual se **revoca** por las razones de este Tribunal, en el sentido de que debe modificarse la medida cautelar impuesta por la autoridad registral y en su defecto, se ordena levantar la medida de inmovilización con relación a las fincas matrícula **402617-000**, plano catastrado **SJ-976625-1991** **639046-000**, plano catastrado **SJ-1658545-2013** que la describe y se imponga en ellas un **aviso catastral**. 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 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

omaf/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES

- CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA
- TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.1