



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2025-0175-TRA-RI

DILIGENCIAS OCURSALES

**MAINOR GUADAMUZ CHAVARRÍA y ROGER UGALDE GONZÁLEZ,
apelantes**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2024-
0099-RIM)**

PROPIEDADES

VOTO 0587-2025

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas trece minutos del once de diciembre de dos mil veinticinco.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el ingeniero Mainor Guadamuz Chavarría, cédula de identidad 1-0582-0113, profesional encargado de la inscripción catastral con citas de presentación 2021-95215-C y por el señor Roger Ugalde González, cédula de identidad 4-0140-0249, titular registral de la finca de Puntarenas matrícula 41745; en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 09:19 horas del 12 de febrero de dos mil veinticinco.

Redacta el juez Óscar Rodríguez Sánchez

CONSIDERANDO



PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El 1 de febrero de 2020 el señor Ing. Mainor Guadamuz Chavarría, de calidades indicadas presentó ocurso contra los defectos que suspendieron la inscripción del plano de agrimensura que el profesional levantó para rectificar el área de la finca de Puntarenas matrícula 41745, según presentación catastral 2021-95215-C, pues en el proceso de oposición, en la calificación 005-2022-CT, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario detectó la sobreposición de dicho asiento con el plano catastrado P-1749-1975, asociado con la finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 declarada como Refugio de Vida Silvestre Quillotro mediante el Decreto Ejecutivo 27923-MINAE del 26 de abril de 1999.

El Registro Inmobiliario autorizó la apertura de las presentes diligencias ocursoales mediante resolución dictada a las 08:08 horas del 8 de febrero de 2024 (folio 39) y confirió audiencia mediante resolución emitida a las 08:07 horas del 9 de abril de 2024 (folios 52 a 57), apersonándose el señor Roger Ugalde González, cédula de identidad 4-0140-249, en su condición de propietario registral de la finca de Puntarenas matrícula 41745-000 (folios 61 al 72 vuelto del tomo 1 del expediente de origen).

La señora Gidgett Ramírez Hernández, cédula de identidad 1-1147-0089, se apersonó en estas diligencias en su condición de asesora legal y apoderada especial administrativa del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC) del Ministerio de Ambiente y Energía (folio 94; folios 107 al 114 frente vuelto; folios 123 a 124; y folio 235); resultando de interés en este dictado el Oficio SINAC-SE-AJ-595-



2024 del 25 de setiembre de 2021 (folio 153 frente) y mediante el cual aportó el Oficio SINAC-ACOSA-D-505-2024 (folio 153 vuelto) suscrito por la directora del Área de Conservación Osa (ACOSA), señora Paula María Mena Correa y quien manifestó:

[...]

Analizado que con fecha del 22 de septiembre del 2022 se recibe solicitud por parte del señor Roger Ugalde González solicitud de visado de plano con presentación 2021-95215-C que describe un área ubicada en el sector de Rincón de Bahía Drake, Osa, Puntarenas.

Tras la atención y recomendación brindada por dicha unidad con fecha del 15 de diciembre del 2022 la dirección del Area de Conservación Osa emite el visado en cuestión 055-2022, el cual indica que la presentación 2021-95215-C se encuentra fuera de cualquier Área Silvestre Protegida.

[...] (lo resaltado es propio)

Mediante resolución dictada a las 10:15 horas del 8 de octubre de 2024, el Registro Inmobiliario requirió informe técnico catastral al Departamento Catastral Técnico a fin de verificar la existencia de contradicciones parcelarias o inconsistencias, entre las presentaciones catastrales 2021-95215-C y 2024-59495-C, siendo que esta última presentación contiene el plano de agrimensura levantado para modificar el área del plano catastrado P-1749-1975, asociado con la finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 (folio 156).



La gestión es atendida por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, funcionaria del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario quien adjunta en el expediente de origen el informe técnico requerido por medio del Oficio DRI-CTE-230-2024-PR-OFI suscrito el 28 de noviembre de 2024 (folios 165 a 169), concluyendo que la presentación 2024-59495-C, modificó el plano catastrado P-1749-1975 y motivó el nacimiento a la vida jurídica del plano catastrado P-62815-2024 que describe de forma completa a la finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 con un área de 521.426,00 metros cuadrados y que este asiento catastral no traslapa con el plano de agrimensura con presentación catastral 2021-95215-C.

Mediante resolución emitida a las 14:56 horas del 16 de diciembre de 2024, el Registro Inmobiliario pone a disposición el Informe Técnico Catastral precitado a todas las partes procesales interesadas (folios 170 a 175).

El Registro Inmobiliario dicta la resolución de fondo de estas diligencias ocursoales a las 09:19 horas del 12 de febrero de 2025 (folio 208 a 224 vuelto del expediente principal) y confirma los defectos que suspendieron la inscripción de la presentación catastral 2021-95215-C, referidos al traslape de este asiento con el plano catastrado 6-1749-1975 de la finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 (Reserva del Refugio Nacional Vida Silvestre Quillotro), y en lo de interés para esta resolución dictaminó:

[...]

el traslape persiste con respecto al plano catastrado P-1749-



1975 y en consecuencia con la delimitación de la Reserva del Refugio Nacional Vida Silvestre Quillotro el cual, mientras no se actualice el asiento registral de la finca 6-21138B, con el plano catastrado P-62815-2024 y se actualice el Decreto Ejecutivo 27923-MINAE, el defecto debe mantenerse conforme lo dispone el ordinal 50 de la Constitución Política, siendo que le corresponde a esta instancia velar por el medio ambiente. En otro orden de cosas, el Decreto que crea la reserva y la delimita con el plano de 1975, es norma de rango legal reglamentario el cual no se puede desconocer por un visado que presenta seria (sic) deficiencias al indicarse, el 15 de diciembre del 2022 que la presentación catastral 2021-95215-C está fuera de cualquier Área Silvestre protegida por el MINAE y posteriormente mediante oficio SINAC-ACOSA-SRFSV-SV-SRP-0505-2024 manifestaron que el documento que prevalece es la certificación SINAC-ACOSA-DRFSV-SRP-0355-2024. Donde se determinó que la presentación catastral de marras está en un 47.66% dentro del Refugio Mixto Quillotro (v.f. 153). Así las cosas, se procede a confirmar los defectos consignados.

[...] (lo resaltado es propio)

Inconformes con lo resuelto, los promoventes interpusieron recurso de apelación y expresaron como agravios, tanto en el expediente de alzada como en este legajo de apelación lo siguiente:

- 1- No existe un traslape del 47.66% de la presentación 2021-95215-C con el Refugio Nacional de Vida Silvestre Quillotro por lo que resulta infundada la denegatoria de la inscripción



catastral solicitada.

2-De acuerdo con el Oficio SINAC-ACOSA-D-110-2025 la directora del SINAC, señora Paula Mena Corea manifestó que no consta solicitud de prórroga del Decreto Ejecutivo DE-27923-MINAE por lo que “se encuentra vencido en su área privada, no así en el (sic) parte estatal que contempla la zona marítimo terrestre”

3-La finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 actualmente publicita el plano catastrado número P-62815-2024, plano catastrado que fue inscrito a pesar de que cuenta con un 90% de traslape con dicha reserva de vida silvestre porque cuenta con el Visado del MINAE, por lo que llama la atención que la presentación de interés 2021-95215-C no haya sido inscrita.

Las manifestaciones de los recurrentes fueron trasladadas a la representación del SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN (SINAC) mediante resolución de este Tribunal emitida a las 12:30 horas del 3 de junio de 2025 (folio 19 del legajo de apelación), quien por medio del Oficio MINAE-SINAC-DAJ-OFI-0171-2025 realizó manifestaciones varias (folios 27 a 36) y adjuntó el Oficio CARTA-SINAC-IRT-093-2025 que en lo de interés, menciona:

[...]

En relación con el informe emitido por el Área Conservación Osa; CARTA-SINAC-ACOSAD- 110-2025, mismo en el que la directora del AC indica un cambio en la conformación del Refugio Mixto de Vida Silvestre Quillotro y que los propietarios de la finca 6-021138B, no prorrogaron que su propiedad siga



perteneciendo al Refugio, este cambio varió su condición y deja de ser un Refugio Mixto a uno meramente estatal (Zóna Marítimo Terrestre).

Dado este reciente cambio, la minuta de presentación número 2021-95215, no traslapa con el Refugio Estatal Quillotro, ya que según los amarres a mojones la presentación se encuentra a más de 150m de los mojones M258, M259, M260 y M261 y de las líneas digitales correspondientes.

[...]

Sobre el contenido de los oficios precitados se dio audiencia a los recurrentes mediante resolución dictada a las 09:29 horas del 11 de junio de 2025 (folio 40 del legajo de apelación), manifestando lo siguiente:

[...]

conforme a lo anterior, y demás argumentos y pruebas que constan en el recurso y en el expediente administrativo, rogamos que el presente recurso sea declarado con lugar, lo que implica necesariamente revocar la resolución administrativa que deniega la inscripción de la presentación catastral 2021-95215-C y la respectiva resolución de la Dirección del Registro Inmobiliario; que se confirme la validez del visado emitido por el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) y que se permita la inscripción de la presentación catastral conforme al mismo; **que se declare la validez de la presentación catastral 2021-95215-C** dado que se encuentra debidamente autorizada y no presenta defectos que se le atribuyen en la resolución recurrida.



[...] (lo resaltado es propio)

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. En la presente resolución, este Tribunal tiene como demostrados los siguientes hechos:

1. La finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 actualmente publicita el plano catastrado P-62815-2024 en su asiento registral y describe un terreno que posee un área de 521.426,00 metros cuadrados en su asiento registral (folio 18 de este legajo de apelación).
2. La ingeniera Yenory del Carmen Jara Vásquez, funcionaria del Subproceso de Conciliación Catastral del Departamento Catastral del Registro Inmobiliario demostró en el informe técnico contenido en el Oficio DRI-CTE-230-2024-PR-OFI suscrito el 28 de noviembre de 2024 (folios 165 a 169 del primer tomo del expediente de origen) que la presentación 2024-95215-C no traslapa con el plano catastrado P-62815-2024 (ver precisamente el ítem 4 visible al folio 168 vuelto y folio 169), según se muestra en la siguiente figura que corresponde a la imagen 8 del mismo informe técnico precitado:

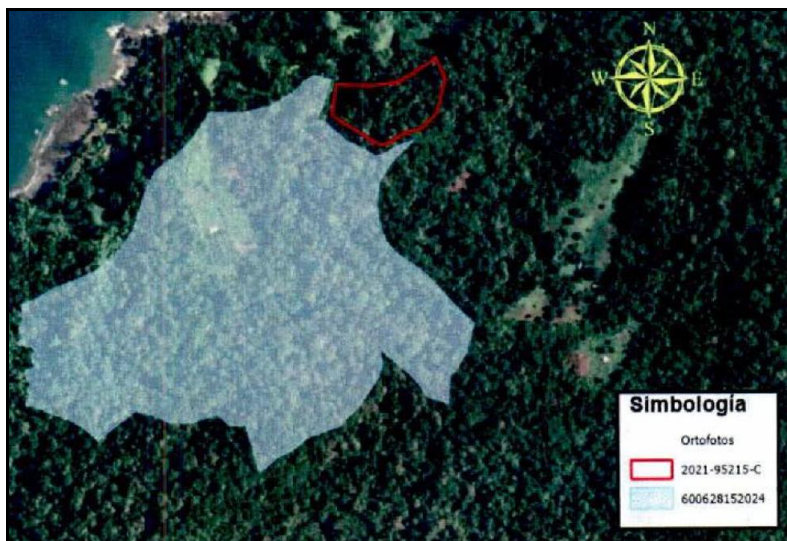


Figura 01

3. Vencimiento del plazo de vigencia dispuesto en el Decreto Ejecutivo número N° 27923 según lo señalado por el Área de Conservación Osa en el oficio CARTA-SINAC-ACOSA-D-110-2025, decreto que refería específicamente al inmueble finca 6-21138-B-000, plano catastrado P-0001749-1975, sector privado inmerso dentro del Refugio Nacional de Vida Silvestre Quillotro (folio 38 legajo de apelación).

TERCERO: HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no existen hechos de esta naturaleza de interés para el dictado de la presente 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. En las presentes diligencias ocursoales la Dirección del Registro Inmobiliario confirmó



los defectos que suspendieron la inscripción de la presentación catastral 2021-95215-C en la oposición a la calificación 005-2022-CT, porque consideró que persiste el traslape del plano de agrimensura de esta presentación con la finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 (plano catastrado asociado P-1749-1975) declarada como el “Refugio Nacional de Vida Silvestre Quillotro, Categoría Mixto” según Decreto Ejecutivo 27923-MINAE del 26 de abril de 1999.

Fundamentó el Registro Inmobiliario que la denegatoria “debe mantenerse conforme lo dispone el ordinal 50 de la Constitución Política” porque, según lo expuesto en el considerando 7 de la resolución impugnada (ver precisamente el folio 223 vuelto y 224 frente) “debe actualizarse” lo siguiente:

1. El Asiento registral de la finca 6-21138-B con el plano catastrado P-62815-2024.
2. Y el Decreto Ejecutivo 27923-MINAE

Cabe indicar que consta en autos que actualmente la finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 (anteriormente Reserva del Refugio Nacional Vida Silvestre Quillotro) publicita en su asiento registral el plano catastrado P-62815-2024 (ver hechos probados) es decir que se ha procedido con la actualización requerida en el ítem uno anterior; resultando que, ante esta circunstancia sobrevenida este Tribunal considera innecesario referirse a los agravios de los recurrentes relacionados a posibles inconsistencias detectadas en el plano catastrado P-1749-1975.



En este orden de ideas, en cuanto a la solicitud del Registro Inmobiliario para actualizar o prorrogar el Decreto Ejecutivo 27923-MINAE del 26 de abril de 1999; la representación del Ministerio de Ambiente y Energía aclaró en este legajo de apelación (folio 30), lo siguiente:

[...]

el Refugio de Vida Silvestre que nos ocupa a pesar de considerarse de categoría mixta, fue creado de manera distinta a los refugios mixtos instaurados por el Poder Ejecutivo. El Refugio de Vida Silvestre Quillotro nació a la vida jurídica porque un sujeto privado solicitó al MINAE de manera voluntaria el generar un refugio mixto integrando su propiedad privada y parte de la zona marítimo terrestre colindante con la misma, lo anterior bajo un período de tiempo determinado sujeto a prórrogas. De conformidad a lo anterior, se podría inferir que actualmente existen dos tipos de refugios de vida silvestre mixtos: los declarados por el Poder Ejecutivo y aquellos creados a voluntad del administrado (algunos casos de refugios de vida silvestre competencia del Área de Conservación Osa)

[...] (lo resaltado es propio)

Cabe resaltar que el Decreto 27923-MINAE del 26 de abril de 1999 en sus considerandos 2° y 9° estableció:

[...]

2°- Que en el caserío de Drake, Distrito de Sierpe, Cantón de Osa, Provincia de Puntarenas se encuentra la propiedad de Braddy Sociedad Anónima representada por David Braddy. Dicha finca se encuentra delimitada por el plano catastrado P-



1749 75 del 31 de enero de 1975

[...]

9°- Que el propietario de dicho inmueble accede voluntariamente a incorporarse a este régimen de protección de la vida silvestre, comprometiéndose a no desarrollar ninguna actividad que comprometa la fragilidad de los diferentes ecosistemas existentes en la zona, sin contar con la correspondiente autorización del Área de Conservación Osa, del Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Ministerio de Ambiente y Energía. Así mismo, dará toda la colaboración necesaria para que los investigadores, inspectores de recursos naturales y otros funcionarios del MINAE, visiten dichas áreas en cumplimiento de sus funciones.

[...] (lo resaltado es propio)

Asimismo, el artículo 2° del mismo Decreto dispone:

[...]

Artículo 2°- Dicho inmueble estará sometido a la categoría de Refugio de Vida Silvestre, por un periodo de diez años, prorrogables por periodos iguales para lo cual los propietarios deberán solicitarlo con seis meses de anticipación a la finalización de dicho período.

[...] (lo resaltado es propio)

Lo anterior es conteste con lo estipulado por el artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente número 7554 del 4 de octubre de 1995 que dicta:



[...]

Artículo 37.- Facultades del Poder Ejecutivo. Al establecer áreas silvestres protegidas, cualquiera sea su categoría de manejo, el Poder Ejecutivo, por medio del Ministerio del Ambiente y Energía, queda facultado para incluir, dentro de sus límites, las fincas o partes de fincas particulares necesarias para cumplir con los objetivos señalados en esta ley y para instrumentarlos de acuerdo con el respectivo plan de manejo o crear las servidumbres legales para la protección ecológica y el cumplimiento de la presente ley.

Cuando se trate de parques nacionales, reservas biológicas o refugios nacionales de vida silvestre estatales, los terrenos serán adquiridos por compra, expropiación o ambos procedimientos, previa indemnización. En los casos de reservas forestales, zonas protectoras, refugios de vida silvestre mixtos y humedales, los predios o sus partes también podrán comprarse o expropiarse, salvo que, por requerimiento del propietario, se sometan voluntariamente al régimen forestal. Esa sujeción será inscrita en el Registro Público de la Propiedad, como una afectación al inmueble, que se mantendrá durante el tiempo establecido en el plan de manejo.

Las fincas particulares afectadas según lo dispuesto por este artículo, por encontrarse en parques nacionales, reservas biológicas, refugios de vida silvestre, reservas forestales y zonas protectoras, quedarán comprendidas dentro de las áreas protegidas estatales solo a partir del momento en que se hayan pagado o expropiado legalmente, salvo cuando en forma



voluntaria se sometan al Régimen Forestal. Tratándose de reservas forestales, zonas protectoras y refugios de vida silvestre y en caso de que el pago o la expropiación no se haya efectuado y mientras se efectúa, las áreas quedarán sometidas a un plan de ordenamiento ambiental que incluye la evaluación de impacto ambiental y posteriormente, al plan de manejo, recuperación y reposición de los recursos.

[...] (lo resaltado es propio)

Así las cosas, conforme a lo constatado por la representación del Ministerio de Ambiente y Energía, no procede la solicitud de actualización o prórroga del Decreto Ejecutivo 27923-MINAE del 26 de abril de 1999, ya que la finca de Puntarenas matrícula 21138-B-000 fue declarada como Refugio de Vida Silvestre a solicitud del titular registral del bien inmueble y por tanto corresponde a un refugio de vida silvestre de propiedad privada, es decir que dicho terreno no pertenece al Patrimonio Natural del Estado, ni es propiedad del Estado; al no promover el titular su prórroga, se tiene por vencido el decreto según el hecho probado número 3.

Aunado a lo anterior, el Informe Técnico Catastral elaborado por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez del Departamento Catastral Técnico (ver hechos probados) determinó que no existe ningún tipo de traslape entre el plano catastrado P-62815-2024 (finca 6-21138-B-000, Refugio de Vida Silvestre Quillotro) y la presentación catastral 2021-95215-C; razón por la que procede revocar los defectos confirmados en la resolución impugnada, según el siguiente detalle:

- El defecto primero: "Artículo 69 RLCN: Plano contradice estado



parcelario... traslapa al plano 6-1749-1975 con la finca 21138B (ver calificación 05-2022-CT)... MINAE, afecta áreas del Refugio Nacional de Vida Silvestre Quillotro (ver calificación 05-2022-CT)”; porque en autos consta que la finca de Puntarenas 21138-B-000 publicita el plano catastrado P-62815-2024 y de acuerdo con el Informe Técnico Catastral con Oficio DRI-CTE-230-2024-PR-OFI (ver hechos probados) este asiento inmobiliario no presenta contradicción parcelaria con la presentación catastral 2021-95215-C.

- El segundo defecto señalado también “Artículo 80 RLCN: Plano sobre áreas de reserva o parques nacionales: aportar visado de la entidad correspondiente (MINAE, CONAI según su ubicación, según antecedentes catastrales no hay concordancia en su ubicación geográfica”; porque, según lo constatado por el Ministerio de Ambiente y Energía no existe sobreposición con áreas del Patrimonio Natural del Estado.

En cuanto al requerimiento de aportar el visado, dicha entidad manifestó en la carta CARTA-SINAC-IRT-093-2025 del 06 de junio del 2025 aportada como prueba en el oficio MINAE-SINAC-DAJ-OFI-0171-2025 del 06 de junio de 2025, lo siguiente:

[...]

Dado este reciente cambio, la minuta de presentación numero 2021-95215, no traslapa con el Refugio Estatal Quillotro, ya que según los amarres a mojones la presentación se encuentra a más de 150m de los mojones M258, M259, M260 y M261 y de las líneas digitales correspondientes.



[...] (lo resaltado es propio)

Determina este Tribunal que, conforme a la publicidad registral, al informe técnico catastral con Oficio DRI-CTE-230-2024-PR-OFI (ver hechos probados) y las constancias brindadas por la representación del Ministerio de Ambiente y Energía en sus manifestaciones; existe probanza suficiente para revocar los defectos antes aludidos.

En cuanto a la pretensión de los recurrentes para que este Tribunal declare la “legalidad” de la inscripción catastral aludida, este Órgano advierte a los promoventes que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente la inscripción o catastro de un plano de agrimensura no implica una garantía que ese registro no será anulable, cautelado o advertido conforme a derecho, conforme con lo establecido por el artículo 456 del Código Civil; artículo 1° de la Ley 3883 sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público; artículos 18 y 31 de la Ley del Catastro Nacional, entre mucha otra normativa que atiende los principios de legalidad, seguridad registral y concordancia catastral, según la reiterada jurisprudencia de este Órgano Colegiado.

SEXTO: SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Por las razones expuestas este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el ingeniero Mainor Guadamuz Chavarría y el señor Roger Ugalde González; en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 09:19 horas del 12 de febrero de dos mil veinticinco, razón por la que se ordena revocar los defectos



que suspendieron la inscripción de la presentación catastral con citas 2021-95215-C.

POR TANTO

Se declara **con lugar** el recurso de apelación interpuesto por de apelación interpuesto por el ingeniero Mainor Guadamuz Chavarría, cédula de identidad 1-0582-0113, profesional encargado de la inscripción catastral con citas de presentación 2021-95215-C y por el señor Roger Ugalde González, cédula de identidad 4-0140-0249, titular registral de la finca de Puntarenas matrícula 41745; contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 09:19 horas del 12 de febrero de dos mil veinticinco, por lo que en este acto se revocan los defectos que suspendieron la inscripción catastral citas 2021-95215-C, sean: **1. Artículo 69 RLCN: Plano contradice estado parcelario... traslapa al plano 6-1749-1975 con la finca 21138B (ver calificación 05-2022-CT)... MINAE, afecta áreas del Refugio Nacional de Vida Silvestre Quillotro (ver calificación 05-2022-CT).** **2. Artículo 80 RLCN: Plano sobre áreas de reserva o parques nacionales: aportar visado de la entidad correspondiente (MINAE, CONAI según su ubicación, según antecedentes catastrales no hay concordancia en su ubicación geográfica); por lo que se ordena continuar con la inscripción catastral con presentación 2021-95215-C antes rogada, si no existiese otro defecto que así lo impida.** 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

Óscar Rodríguez Sánchez

Cristian Mena Chinchilla

Priscilla Loretto Soto Arias

dcg/KQB/ORS/CMCh/PLSA/NUB

Norma Ureña Boza

DESCRIPTORES:

GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

T.E: EFECTOS DE LA GESTION ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TG: ERRORES REGISTRALESTNR: 00.55.53