

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0322-TRA-RI**

**GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**HACIENDA EL ASIENTILLO SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-083-RIM)**

**PROPIEDADES**

***VOTO 0055-2020***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas treinta y siete minutos del catorce de abril de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el abogado **Mauricio Martínez Parada**, vecino de San José, cédula de identidad 1-0724-0164, en representación de la empresa **HACIENDA EL ASIENTILLO SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica 3-101-015973, domiciliada en Guanacaste, Liberia, distrito Liberia, contiguo a la finca El Pelón de la Bajura, en la casa de la hacienda, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2019.

***Redacta el juez Villavicencio Cedeño.***

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.** Diligencias administrativas iniciadas a instancia del empresario Arturo Clachar Guier, vecino de San José, cédula de identidad 1-0721-0572, en representación de **HACIENDA EL ASIENTILLO S. A.**, quien solicita a la autoridad registral que se incluya el plano **G-48034-1962** en la

finca de su representada **3299-001** de Guanacaste, por ser este el único plano que ha generado la indicada finca. Asimismo, solicita incluir el plano **G-48033-1962**, en la finca **18505** de Guanacaste porque en los mismos tomos de dicha finca ya consta como el plano que la representa y sea éste eliminado de la finca 3299. Adicionalmente, solicita que se haga la correspondiente modificación en el historial de las restantes fincas, a pesar de que algunas fueron cerradas o modificadas, ello con el fin de no volver a generar confusión a nivel registral interno y de terceros.

En resolución dictada a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2019, el Registro Inmobiliario determinó “...**1) DENEGAR** las diligencias iniciadas por el señor Arturo Clachar Guier en representación de la Sociedad Hacienda El Asientillo Sociedad Anónima, mediante el cual informa sobre la existencia de una inconsistencia en los asientos registrales de las fincas del Partido de Guanacaste matrícula 3299, 13468 y 18505 **por el fondo** ya que lo indicado y peticionado, no se origina en la existencia de una inconsistencia de origen registral, ni se enmarca lo informado en ninguno de los supuestos que establece el artículo 32 del Decreto Ejecutivo número 35509 que es el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario **2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente...**”

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el abogado Martínez Parada en representación de **HACIENDA EL ASIENILLO S.A.** apeló la resolución relacionada, indicando en sus agravios que no lleva razón la autoridad registral. Expone algunos datos históricos sobre el origen y la elaboración de los planos **G-48033-1962** y **G-48034-1962**, en el año 1962. Indica que el topógrafo cometió un error al asignar el primero de ellos a la finca **3299-001** de Guanacaste, porque en realidad ésta era parte del segundo plano citado, siendo que el **plano G-48033-1962** en realidad correspondía en área, linderos y ubicación cartográfica a la finca **18505** de Guanacaste, que era conocida como Mata de Caña.

Advierte que a pesar de ese error ambos planos fueron inscritos por el Registro Nacional y agrega que: “...C. *Es claro y evidente que la Finca 3299-001 fue invertida y se consignó de manera errónea dentro del referido plano número 5-48033-1962, CUANDO LO CORRESPONDIENTE ES QUE LA REFERIDA FINCA ES UNA DE LAS DOS FINCAS CATASTRADAS DENTRO DEL PLANO G- 8034-1962 (sic), COMO QUEDÓ DEBIDAMENTE DEMOSTRADO EN AUTOS...*” (folio 98). Y afirma que éste inmueble en conjunto con el de matrícula 13468-000 formaban la finca conocida como Hacienda El Asientillo, tal como lo indica el mismo plano, que corresponde a sus áreas y geografía. Asegura que esto es un error registral y no solo topográfico como afirma el Registro, por ello debe ser reconstruida la información para consignarlo en su historial y que en él se haga referencia al plano que la incluía. Asimismo, concluye el apelante que:

*“...QUEDA DEMOSTRADO ENTONCES CON LA PRUEBA SEÑALADA, QUE EL PLANO G- 8034-1962 (sic), EN REALIDAD CORRESPONDE A LA FINCA 13468-000 TOMO: 1575, FOLIO: 525, ASIENTO: 001, EN CONJUNTO CON LA FINCA 3299-001 TOMO: 232, FOLIO: 533, ASIENTO 017, Y NO COMO POR ERROR SE CONSIGNÓ ORIGINALMENTE, NO SOLO POR ERROR TOPOGRÁFICO COMO LO PRETENDE HACER VER LA RESOLUCIÓN RECURRIDA SINO, ADEMÁS, POR ERROR REGISTRAL, RAZÓN POR LA CUAL LA RECONSTRUCCIÓN EN LOS SENTIDOS PLANTEADOS DESDE EL PRINCIPIO SI DEBE DECLARARSE CON LUGAR Y PROCEDERSE SEGÚN LO SOLICITADO. (...) Y ASÍ DEBE RECONSTRUIRSE CADA MOVIMIENTO EN EL REGISTRO PÚBLICO PARA NO SEGUIR GENERANDO ERROR O CONFUSIÓN, especialmente a terceros y porque específicamente los datos registrales incluidos en cada uno de estos planos también debieron haber sido verificados por el*

---

*departamento catastral en su momento antes de inscribirlos...” (folio 99).*

Y con fundamento en lo anterior, solicita se declare con lugar su recurso y se proceda a la reconstrucción de los asientos:

*“...3. INCLUIR EL PLANO G- 8034-1962 (sic) DENTRO DE LA FINCA PROPIEDAD DE MI REPRESENTADA DEL PARTIDO DE GUANACASTE MATRÍCULA DE FOLIO REAL MECANIZADO NÚMERO 3299-001 SIENDO ÉSTE EL ÚNICO PLANO QUE HA GENERADO LA REFERIDA FINCA HASTA LA FECHA;*

*4. INCLUIR EL PLANO 5-48033-1962 DENTRO DE LA FINCA DEL PARTIDO DE GUANACASTE INSCRITA BAJO LA MATRÍCULA DE FOLIO REAL MECANIZADO NÚMERO 18505-000 Y ELIMINARLO DE LA BASE DE DATOS DE LA FINCA 3299-001 COMO SI ALGUNA VEZ HUBIESE SIDO PARTE O REPRESENTARA LA MISMA YA QUE, COMO QUEDÓ DEBIDAMENTE DEMOSTRADO, ESTO ES INCORRECTO;*

*5. Hacer la correspondiente modificación en el historial de las restantes fincas, a pesar de su cierre, modificación, o segregación, con el fin de no volver a generar confusión a nivel registral interno y de terceros en referencia a las mismas...” (folio 101).*

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal tiene como hechos con ese carácter y de interés para el dictado de esta resolución los siguientes:

**1- Hacienda El Asientillo** es titular del derecho **001** de la finca **3299** de Guanacaste, con una proporción de 226,267.58 metros cuadrados proporcional a 3,167,746.12 metros cuadrados, la cual no publicita un plano catastrado que la describa (folio 71);

- 
- 2- La finca **13468-000** de Guanacaste es propiedad de **El Pelón de la Bajura S. A.**, publicita el plano catastrado G-0845158-2003 y tiene un área de 54,470.54 metros cuadrados y se originó de la reunión de las fincas 6154 (tomo 1186, folio 468, asiento 4) y 6640 (tomo 1223, folio 10, asiento 4) en octubre de 1958 (folios 75, 32 a 39, 40 a 43 y 44 a 46);
  - 3- La finca **18505-000** de Guanacaste es propiedad de **Hacienda La Mata de Caña S. A.**, no publicita plano catastrado y mide 2,300,351.43 metros cuadrados (folios 23 y 73);
  - 4- En el **plano G-48033-1962** se indica que grafica una parte de la finca 3299 de Guanacaste, con un área de 3,920,509.77 metros cuadrados (folio 80);
  - 5- En el **plano G-48034-1962** se indica que es el plano de la Hacienda Asientillos, correspondiente a la finca 6154 de Guanacaste, y refleja un área de 7,915,451.02 metros cuadrados (folio 31);
  - 6- El **plano G-48034-1962** corresponde a las fincas 13468-000 y 3299-001 en conjunto (folio 99 e imagen 36 del legajo de apelación).

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

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

---

**QUINTO. SOBRE EL FONDO. I.- SOBRE LA COMPETENCIA DE LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES.** El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J de 13 de octubre de 2009) establece los modos, medios y procedimientos para tratar las inconsistencias que puedan afectar la publicidad registral.

En este sentido, la Gestión Administrativa es un procedimiento encaminado a corregir eventuales inexactitudes en la información publicitada por el Registro, entendida la inexactitud de la publicidad registral como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*”, cuyo origen puede ser registral o extrarregistral (artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

Dentro 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 porque no sustraen el bien inmueble del tráfico jurídico- como la nota de advertencia administrativa (artículo 25) y la nota de prevención de inexactitud extrarregistral (artículo 32), esta última para aquellos casos en que se verifiquen inexactitudes extrarregistrales, es decir, para inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por *información inexacta sobre la realidad física o jurídica del inmueble, o por información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, siempre y cuando dicha inexactitud o falsedad documental no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador*, (artículo 16).

Para el caso de inexactitudes de origen extrarregistral; que son las atribuibles al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro

---

agente externo al Registro -cuando el documento sometido a inscripción contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta, o generado con ocasión del algún tipo de fraude y así lo aceptaran o sea declarado en vía judicial- el saneamiento debe hacerse mediante una nueva inscripción motivada en ejecutoria judicial o en un nuevo documento de los establecidos en los artículos 450, 474 del Código Civil y en la Ley de Catastro Nacional y su Reglamento (artículo 31).

Así las cosas, debe tomar nota el recurrente que la competencia material conferida a los procedimientos registrales regulados actualmente en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se circunscribe a hacer del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de la publicidad registral, con el objeto de realizar su corrección -si hay anuencia de todos los posibles afectados- o; en su defecto, a inmovilizar el asiento en caso de ser improcedente la corrección de la inconsistencia que lo afecte.

En este sentido, se advierte que lo solicitado por el licenciado Martínez Parada es la corrección de un supuesto error registral, mediante una reconstrucción de los asientos registrales de las fincas 3299-001, 13468-000 y 18505-000 de Guanacaste, así como de los planos G-48033-1962 y G-48304-1962, cuando lo cierto es que este procedimiento administrativo no puede utilizarse para reconstruir o modificar asientos registrales ni catastrales, ya que dichos planos ingresaron al Registro en el año 1962 y siendo que la calificación e inscripción de los planos de agrimensura se basa en la fe pública de los profesionales esta materia y; a pesar de que esta función es realizada por particulares, se constituye en una función pública y no mera actividad privada, y tal como se infiere del artículo 12 de la Ley para el Ejercicio de Topografía (No 4294 de 19 de diciembre de 1968): *“Las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía y agrimensura, tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”*



---

En este mismo sentido, el Reglamento a esa Ley (decreto 21 de 26 de febrero de 1970) en su artículo 11 dispone que: *“De acuerdo con lo que dispone el artículo 12 de la Ley, las personas autorizadas para ejercer la Topografía o la Agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su profesión únicamente como agrimensores, para lo cual se constituyen responsables de la objetividad y corrección de la información gráfica y escrita que contemplan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones.”*

En congruencia con esta disposición, en la actualidad el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional (Decreto No 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero del 2008) establece que:

**“Artículo 19: Fe pública del agrimensor:** *Los datos relativos al derrotero, áreas y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo fe pública y responsabilidad que tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura.*

*Para estos efectos, el Catastro y sus registradores, no pueden cuestionar el alcance de esta fe pública, solicitando otros requisitos o información que no sea la establecida en este Reglamento u otras normas reglamentarias o legales afines; a este respecto quedan a salvo las contradicciones con el Mapa Catastral o con planos catastrados que haya generado un asiento registral, supuestos en que deberá procederse a apuntar el defecto correspondiente.”*

Resulta obligatorio agregar en este punto, que el profesional de la agrimensura, al efectuar el levantamiento debe realizar un estudio previo en conjunto con el



propietario o poseedor del inmueble, con el fin de determinar la existencia de otros derechos o cargas que lo afecten, siendo que ese titular evidentemente es la persona que conoce las características del bien cuyo levantamiento solicita y le indica al topógrafo el predio a medir, siendo además que una vez finalizado ese estudio debe expresar su conformidad con los datos catastrales que se consignan en el plano de agrimensura.

Queda claro entonces que, dentro del marco de calificación que circunscribe la función catastral, no es cuestionable esa fe pública, salvo que de acuerdo con la información que se encuentra en el Catastro, logre determinar la existencia de anomalías que impiden su registro.

De este modo, de conformidad con lo dispuesto en las normas transcritas, resulta claro entonces que los registradores que inscribieron los planos **G-48033-1962** y **G-48034-1962** incorporaron en estos asientos catastrales la información indicada por el profesional de agrimensura, toda vez que carecían de insumos suficientes para determinar la existencia de alguna inconsistencia en los planos de agrimensura que les dieron origen, ya que a esa fecha no existían los medios y procedimientos con que ahora se cuenta, por lo que no era posible cuestionarlos en sede administrativa, siendo que en ese momento lo correcto era su inscripción.

**II.- SOBRE LA LEGITIMACIÓN Y EL MEDIO ESTABLECIDO LEGALMENTE PARA SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN EN UN INMUEBLE.** El principio de **rogación** hace referencia a que, para que el registrador proceda a efectuar una inscripción es necesario que los interesados lo soliciten en forma expresa, siendo improcedente practicar una inscripción de oficio.

---

Este principio encuentra su fundamento jurídico en el artículo 59 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo 26771-J de 18 de febrero de 1998): *"El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento del Registro, significará la solicitud de tramitación del documento..."* Lo cual se refuerza con el artículo 451 del Código Civil: *"La inscripción podrá pedirse, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado".*

Es posible afirmar que el Principio de Rogación resuelve básicamente tres aspectos del acceso a la publicidad registral: **a) El medio idóneo** para realizar esa rogación, que se encuentra establecido en el artículo 450 del Código Civil; sea mediante escritura pública, ejecutoria o cualquier otro documento autentico expresamente autorizado por ley para ese efecto; **b) La materia a inscribir**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 459 de ese mismo cuerpo legal en relación con el artículo 49 del Reglamento del Registro Público; y **c) La legitimación para solicitar esa inscripción**, de conformidad con los artículos 449, 451 y 452 del mismo Código en concordancia con el artículo 7 de la Ley 3883; esto es: que está legitimado quien de acuerdo a la publicidad registral sea titular del derecho.

En resumen, el Principio de Rogación Registral no implica solamente que el Registro no actúa de oficio, sino que establece quién está legitimado para solicitar la inscripción, así como el medio a su disposición para realizar esa solicitud y la materia inscribible en el Registro.

En aplicación de este principio, advierte este Tribunal que la representación de la empresa gestionante pretende que se inscriba el plano **G-48033-1962** en la finca **18505** de Guanacaste. No obstante, dicho inmueble es propiedad de la empresa **Hacienda La Mata de Caña S. A.**, debido a lo cual la gestionante carece de

---

legitimación para solicitar esa inclusión de plano y; además, este procedimiento de gestión administrativa no es el medio idóneo para practicar una inscripción, toda vez que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 450 y 452 del Código Civil, debe ser el titular registral del bien y mediante escritura pública quien lo solicite.

En este mismo sentido, tampoco es posible proceder a modificar el historial y la información que publicitan actualmente los asientos registrales y catastrales en los que no es titular la empresa gestionante. En virtud de lo anterior no es posible acceder a esta pretensión y no resultan de recibo sus agravios.

**III.- PRINCIPIO DE CONCORDANCIA DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES.** No es sino hasta la promulgación del Código Notarial (Ley N° 7764 del 17 de abril de 1998 publicado el 22 de mayo del mismo año), con el que se reformó el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional (Ley 6545 del 25 de marzo de 1981), exigiendo a partir de ese momento que para todo movimiento registral se indicara un plano catastrado que describiera cada uno de los bienes inmuebles objeto del acto o contrato inscribible. Antes de esta reforma solamente se exigía el plano para algunos movimientos registrales específicos.

Con la relacionada reforma en el año 1998, el legislador persiguió que todo inmueble sobre el que operaba algún movimiento contara con un plano catastrado que lo identifique plenamente y lo describa en forma inequívoca, es decir, que exista una congruencia total entre la información que publicita el Catastro Nacional, mediante los planos catastrados que recopilan la realidad material de los fundos, y la información que se desprende de los asientos registrales, alcance que contiene el actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional en el inciso c) de su artículo 5, en donde se establece como uno de los alcances que se obtienen del catastro:

*“c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.”*

El **Principio de Concordancia** establece que debe existir una correlación directa entre los asientos registrales y catastrales. Para lograr esto se amplió el Marco de Calificación Registral y mediante una labor de depuración de la información registral en relación con la base de planos catastrados, se exigió que exista esa concordancia entre el plano citado por el notario en la escritura pública y la publicidad registral. Desde entonces, se implementaron los mecanismos necesarios para verificar que el plano catastrado efectivamente represente el inmueble en forma gráfica y matemática, de conformidad con lo ordenado en el inciso q) de artículo 2 y artículo 57 del actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, los cuales disponen:

*“Artículo 2. **Definiciones.** Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por:*

*(...)*

*q. **Plano de agrimensura:** Es 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.”*

*“Artículo 57. **Efectos de la publicidad catastral.** 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.”*

En aplicación de este principio, advierte este Tribunal que la gestionante solicita incluir el plano **G-48033-1962** (que tiene como antecedente parte de la finca 3299

---

de Guanacaste y grafica un área de 3,920,509.77 metros cuadrados) en la finca **18505** de Guanacaste que mide 2,300,351.43 metros cuadrados y es propiedad de **Hacienda La Mata de Caña S. A.**

Asimismo, pretende que se incluya el plano **G-48034-1962** (que tiene como antecedente la finca 6154 de Guanacaste y refleja un área de 7,915,451.02 metros cuadrados) en la finca de su representada Hacienda El Asientillo, con matrícula **3299-001** de Guanacaste, en la que actualmente es titular de 226,267.58 metros cuadrados. No obstante, manifiesta que este último plano representa la reunión de su finca (**3299-001**) con la finca **13468-000**; siendo que ésta última se originó en octubre de 1958 como producto de la reunión de las fincas 6154 y 6640 (una de las que el plano cita como antecedente) y actualmente es propiedad de la sociedad **El Pelón de la Bajura S. A.**, publicita el plano catastrado G-0845158-2003 y tiene un área de 54,470.54 metros cuadrados. Además, solicita que se haga la correspondiente modificación en el historial de todas estas fincas, a pesar de que algunas fueron cerradas o modificadas.

Con el fin de reforzar los argumentos de su solicitud y los agravios de su apelación, el recurrente aporta ante esta segunda instancia un informe titulado “**Informe pericial análisis jurídico-técnico finca Folio Real 5-3299-001**” elaborado por la ingeniera topógrafa Sandra Álvarez C. que contiene gran cantidad de documentos que no influyen en lo que debe ser resuelto, toda vez que refieren a antecedentes históricos de las fincas que pretende modificar que resultan muy lejanos para lo que interesa resolver en este asunto, toda vez que se trata de documentos que datan de los años 1870 a 1900.

Sin embargo, llama la atención de este Órgano de Alzada que en el punto 6 de las Conclusiones a las que llegó la perito Álvarez C., manifiesta que “...6. De los

*diversos Deslindes y Amojonamientos de las fincas colindantes; es de esperar que el Plano **G-48034-1962**; corresponda a la Hacienda El Asientillo y que refleja, la reunión de finca **5-13468-000** (reunión de fincas 6154 y 6640 del año 1958 al tomo 1575 folio 525 y asiento 001) y de la finca **3299** al tomo 232 folio 533 asiento 17...”, siendo esta afirmación reiterada por el apelante en su escrito de expresión de agravios (ver folio 99 del expediente principal).*

Advierta la representación de la empresa solicitante que; en aplicación de los principios de rogación y de concordancia, no es posible acceder a sus pretensiones porque de hacerlo se modificarían asientos registrales y catastrales sobre los que carece de legitimación, y respecto de los cuales no existe una concordancia en su descripción gráfica y matemática, toda vez que la descripción actual de las fincas 18505 y 3299-001 no corresponde a los planos que pretende incluir. Aunado a lo anterior y de conformidad con lo desarrollado en esta resolución, verifica este Tribunal que no se acredita la inconsistencia de origen registral que denuncia el gestionante, debido a lo cual no es posible admitir su recurso.

**SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que del análisis íntegro de este expediente no se advierte un error o inconsistencia originada en sede registral que deba ser cautelada, sino que se trata de asientos registrales para los cuales nunca se indicó un número de plano catastrado y de asientos catastrales inscritos en el año 1962 de conformidad con el marco de calificación vigente a esa fecha. Además, de conformidad con el principio de rogación, no es ésta la vía para solicitar una modificación en los asientos registrales y catastrales, así como de su historial.

Adicionalmente, la titular de la finca 18505 es la empresa la Hacienda La Mata de Caña S.A. por lo cual la gestionante Hacienda El Asientillo S. A. carece de

legitimación para solicitar (aún en escritura pública) la inclusión en ese asiento registral del plano G-48033-1962. Aunado a ello, el plano G-48034-1962 corresponde a una eventual reunión -que nunca se inscribió- de las fincas 3299-000 y 13468-000 de Guanacaste, siendo que ésta última publicita el plano catastrado G-0845158-2003. Dado lo cual no es viable incluir este plano en la finca de la empresa gestionante.

De este modo, en virtud de que los planos G-48034-1962 y G-48033-1962; que solicita sean incluidos en las fincas 3299-001 y 18505 de Guanacaste, no las describen en forma gráfica y matemática, no resulta procedente su inclusión en dichos asientos; aún en el caso de que esa rogación se hiciera en una escritura pública. Asimismo, y tomando en cuenta que Hacienda El Asientillo S.A. es dueña de un derecho sobre la finca 3299, sus actuaciones han de ajustarse a lo estipulado por el artículo 270 del Código Civil, referido a la copropiedad.

Por lo anterior, se rechaza el recurso de apelación presentado en contra de la resolución venida en alzada, la que en este acto se confirma.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **Mauricio Martínez Parada** en representación de **HACIENDA EL ASIENTILLO SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2019, la que en este acto **SE CONFIRMA** para que se deniegue su solicitud. 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 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto



---

ejecutivo 35456- J. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Firmado digitalmente por  
KAREN CRISTINA QUESADA BERMUDEZ (FIRMA)

**Karen Quesada Bermúdez**

Firmado digitalmente por  
OSCAR WILLIAM RODRIGUEZ SANCHEZ (FIRMA)

**Oscar Rodríguez Sánchez**

Firmado digitalmente por  
LEONARDO VILLAVICENCIO CEDEÑO (FIRMA)

**Leonardo Villavicencio Cedeño**

Firmado digitalmente por  
PRISCILLA LORETTO SOTO ARIAS (FIRMA)

**Priscilla Loretto Soto Arias**

Firmado digitalmente por  
GUADALUPE GRETTEL ORTIZ MORA (FIRMA)

**Guadalupe Ortiz Mora**

mrch/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

## DESCRIPTORES.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53

## CATASTRO NACIONAL

TE: Objeto del Catastro

plano catastrado

TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.58.55