



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2015-0433-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

INMOBILIARIA EL TOBOGÁN S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2013-2670-RIM)

Subcategoría Bienes Inmuebles

VOTO No 310-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas con diez minutos del diez de mayo de dos mil dieciséis.

Recurso de Apelación presentado por **Carlos Mora Moya**, mayor, divorciado, abogado, vecino de San José, con cédula de identidad 9-061-996, en representación de **INMOBILIARIA EL TOBOGÁN S.A.** con cédula jurídica 3-101-610137, contra la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 30 de abril de 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 6 de setiembre de 2013, el licenciado **Mario Enrique Pacheco Carranza**, mayor, casado, abogado, vecino de San José, con cédula 3-178-832 en su condición de apoderado generalísimo de la sociedad **SAN MIGUEL S.A.**, con cédula jurídica 3-101-010227 informó de una eventual inconsistencia que afecta su finca **207655-A** de San José, que se describe como: terreno para construir sitio en Tournón, distrito 2 del cantón 8 (Goicoechea) de la provincia de San José, mide 1403,71 metros cuadrados según el plano **SJ-8378-1972**. Manifiesta la empresa gestionante que el área de terreno que corresponde a su finca fue incluida en la finca **605220** de San José, propiedad de **BANCO IMPROSA, S.A.**, con cédula jurídica 3-101-079006, que se



describe como: terreno con una construcción destinada a salón de baile, oficinas, parqueos y oficinas, situada en los distritos dos (San Francisco) y tres (Calle Blancos), del cantón 8 (Goicoechea) de San José, con una medida de 19614 metros cuadrados, según el plano **SJ-1361905-2009**. Este inmueble es producto de la reunión de las fincas: 178259, 203061, 235003 y 239070. No obstante, afirma la gestionante que la finca 235003 colinda al este con su finca, sea la matrícula 207655-A y no tiene colindancia alguna con las restantes que conforman la reunión material lo que implica que esta es improcedente. Con fundamento en lo anterior, solicita se proceda a anular la reunión material de las fincas que conforman la matrícula 605220, con el fin de reintegrarle a su representada la posesión, uso y disfrute de su bien inmueble.

SEGUNDO. Una vez realizado un estudio preliminar de los hechos denunciados, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las 11 horas del 12 de setiembre de 2013, autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2013-2670-RIM** y consignar **nota de advertencia administrativa**, únicamente para efectos de publicidad, en el asiento catastral de los planos **SJ-8378-1972** y **SJ-1573884-2012**, así como en la finca **605220** de San José, en razón de que el plano SJ-1573884-2012 se refiere a ese inmueble y se determinó que existe un traslape entre éste y el plano SJ-8378-1972. Asimismo, se solicitó al Ingeniero Max Bonilla Barrantes, Coordinador del Departamento de Conciliación Catastral, se realizara una investigación que permita determinar contradicciones en los estados parcelarios de los asientos catastrales SJ-8378-1972, SJ-732382-1988, SJ-1361905-2009 y SJ-1573884-2012.

TERCERO. Mediante resolución de las 15:00 horas del 3 de marzo de 2015, la Asesoría Jurídica Registral del Registro Inmobiliario procedió a ampliar la resolución de las 11:00 horas del 12 de setiembre de 2013 con el fin de consignar **nota de advertencia administrativa** también sobre la finca **207655-A** de San José, únicamente para efectos de publicidad y en razón de haberlo solicitado la Municipalidad de Goicoechea mediante el oficio A.G.086-2015 de 8 de enero de 2015.



CUARTO. Que en respuesta a lo solicitado por la Asesoría Jurídica Registral, mediante oficio sin número de fecha 26 de setiembre de 2013, suscrito por la ingeniera Yenory Jara Vásquez de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, se remitió el estudio de gabinete de los asientos catastrales relacionados (folios 48 a 50). Posteriormente, este estudio es ampliado a solicitud de la Asesoría Jurídica Registral mediante oficio del 8 de diciembre de 2014, (folio 287).

QUINTO. Que mediante resoluciones de las 10:45 horas del 15 de noviembre de 2013 y 11:15 horas del 30 de enero de 2014, se confirieron las audiencias de ley a todas las partes interesadas, producto de la cual se apersonaron: **Inmobiliaria El Tobogán S. A.** con cédula jurídica 3-101-610137 representada por Carlos Mora Moya y el **Banco Improsa, S.A.**, representado por el licenciado Álvaro Emilio Castro Garnier.

SEXTO. Que la Subdirección de la División Registral del Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas del treinta de abril de dos mil quince, dispuso en lo que interesa: “...**SE RESUELVE:** *Una vez firme la presente resolución, levantar las advertencias administrativas consignadas sobre las fincas del partido de SAN JOSÉ matrículas SEISCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE (605220) y DOSCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO A (207655 A), y sobre los planos catastrados SJ-OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS (SJ-8378-1972), y SJ-UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO-DOS MIL DOCE (SJ-1573884-2012).- 2) Consignar AVISO CATASTRAL en las fincas del Partido de SAN JOSE matrículas SEISCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE (605220) y DOSCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO A (207655 A), y sobre los planos catastrados SJ-OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS (SJ-8378-1972), y SJ-UN MILLON QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO-DOS MIL DOCE (SJ-1573884-2012), el cual se*



*mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida medida cautelar, o que todos los interesados soliciten de manera formal la subsanación de la situación aquí planteada, cumpliendo con todos los requisitos de ley.- 3) Autorizar la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de las fincas del Partido de SAN JOSE matrículas **SEISCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE (605220)** y **DOSCIENTOS SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO A (207655 A)**, para ser ejecutada por el Asesor correspondiente conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 del 20 de octubre de 2011...”*

SÉTIMO. Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 15 de mayo de 2015, el licenciado Mora Moya, en representación de Inmobiliaria El Tobogán, S. A. apeló la resolución relacionada y en virtud de ello conoce este Tribunal.

OCTAVO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal, toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado del doce de julio al primero de setiembre del dos mil quince.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tiene como hechos demostrados y de utilidad para el dictado de esta resolución los siguientes:



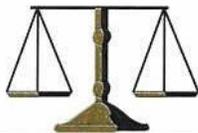
I.- Que la finca **207655** se inscribe el 24 de abril de 1972, a folio 221 del tomo 2076 de San José, por segregación de la finca 179931 y su asiento registral es trasladado al sistema de Folio Real Mecanizado el 12 de marzo de 1985 y en ese momento se le incluye la letra A y se le traslada una anotación que se encontraba pendiente de inscripción con citas 297-1032 (folios 23 y 33)

II.- Mediante escritura 880 otorgada a las 9 horas del 2 de junio de 1972 ante el notario Víctor Manuel González Esquivel y presentada al Registro a las 8:42 horas del 15 de junio de 1973, el señor Ricardo Pacheco Jimenez en representación de San Miguel S.A. segregó un lote de su finca 207655 A y en ese mismo acto lo cede y traspasa a la Municipalidad de Goicoechea y se reserva un resto que tiene un área total de 596.29 m² (folios 278 a 280)

III.- La finca **207655 A** de San José actualmente se encuentra inscrita a nombre de San Miguel S. A. y publicita las siguientes anotaciones: **1) tomo 297 asiento 1032** otorgada a las 9 horas del 2 de junio de 1972 y presentada al Registro a las 8:42 horas del 15 de junio de 1973 que corresponde a una segregación; **2) tomo 2015 asiento 56828** otorgada a las 8:30 horas del 4 de marzo de 2015 y presentada al Registro a las 10:53:06 horas del 5 de marzo de 2015 y corresponde a una rectificación de cédula jurídica de San Miguel S. A. y **3) tomo 2015 asiento 85234** otorgada a las 9 horas del 2 de junio de 1972 y presentada al Registro a las 8:40:27 horas del 8 de abril de 2015 y corresponde a ulterior testimonio de la escritura 880, del tomo 10 de protocolo del notario Víctor Manuel Vásquez González Esquivel. Todos estos documentos se encuentran defectuosos (folios 570, 382-385, 386-389)

IV.- En el plano **SJ-7486-72** se indica que grafica una zona destinada a parque, parte de la finca 179931, que mide 1403.71 m² propiedad de San Miguel, S. A. con una distancia a esquina de 42.18 metros lineales, fue levantado por el ingeniero Javier Montejo O. en mayo del año 1972 y tiene un sello de ANULADO de fecha 14 de junio de 1972. (folios 79, 203)

V.- En el plano **SJ-8378-1972** se indica que grafica una zona destinada a parque de la Urbanización Tournon Norte, que es parte de la finca 179931, con una medida de 1403.71 m², propiedad de San Miguel, S. A. con una distancia a esquina de 53.85 metros lineales, fue levantado por el ingeniero Javier Montejo O. en mayo del año 1972, (folios 201)



VI.- Que el plano **SJ-671264-1987** grafica un lote parte de la finca 179931, con área de 1007,62 m² y propiedad de San Miguel S. A. En sus notas se indica que es un lote para traspasar a la Municipalidad de Goicoechea quien la presta a Asociación Costarricense de Lisiados, (folio 258)

VII.- Que el plano **SJ-730380-1988** modifica el plano SJ-671264-1987 levantado para reunir y rectificar medida a 991.51 m², propiedad de San Miguel S. A. (folio 163)

VIII.- La finca **362273** de San José, actualmente es propiedad de Amenthe S.A. quien la adquirió de la empresa San Miguel S. A. por dación en pago según el documento con citas **572-84378** inscrito el 7 de setiembre de 2007 y publicita el plano **SJ-730380-1988** con área de 991,51 m² (folios 165, 166, 175)

IX.- Que la finca **605220** es producto de la reunión de las fincas 178259, 203061, 235003 y 239070 de San José, según plano catastrado **SJ-1361905-2009**, cual que también se rectifica la medida a 19614.00 m², actualmente es propiedad en calidad de fiduciaria del Banco Improsa S. A. (folios 54, 38)

X.- Que la finca **239070** se origina con un área de 13.806.32 m², de conformidad con el plano **SJ-14637-73** y ambos asientos se indica colindancia al sur y al oeste con un lote de la Municipalidad de Goicoechea destinado a parque (folios 368 a 370).

XI.- Que para rectificar la medida de la finca 239070 se levantó el plano **SJ-324576-1978**, con el que se modifica el plano **SJ-14637-73**, llevando su área a 16.529.29 m², con lo que se traslapa el plano SJ-8378-1978, este movimiento se inscribe en el inmueble mediante el documento con citas **501-13515**, (folios 34, 48 a 50, 372, 374 a 379)

XII.- Que la finca 178259 nace el 13 de enero de 1977 en el tomo 1859, folio 554 con una medida de 14241.59 m², sin indicar número de plano, pero se puede presumir que está graficada en el SJ-4908-1967 con el cual concuerda (folios 29, 48-50)

XIII.- Que con el plano **SJ-1573884-2012** se modificó el plano SJ-1361905-2009 y fue levantado para rectificar la medida de la finca 605220 de San José, con área de 19881.00 m² pero no ha generado movimiento en ese asiento registral (folio 40)

XIV.- Que entre los planos SJ-8378-1972, SJ-324576-1978 y SJ-51823-1972 existe una



sobreposición, en consecuencia, las fincas 239070 y 178259 se encontraban sobrepuestas con la 207655 A y por consiguiente tanto la finca 605220 como sus planos SJ-1361905-2009 como el SJ-1573884-2012 también presentan esta inconsistencia. No obstante, el traslape con el plano SJ-51823-1972 se considera despreciable de acuerdo a las tolerancias establecidas, (folios 48 a 50 y 287)

XV.- Que en el año 1986 la Municipalidad de Goicoechea cedió en calidad de préstamo por 49 años, a favor de la Asociación Costarricense de Lisiados un lote de zona verde ubicada en la Urbanización Tournon, del Tobogán 100 metros al oeste con un área aproximada de 900 m², sin especificar plano que la describiera (folios 210, 216, 217, 231)

XVI.- Que la representación de la empresa San Miguel S. A. tenía información de que la finca que realmente corresponde al parque de la urbanización Tournon es la graficada en el plano SJ-671264-87 con área de 1.007.62 m², inscrito en la finca **362273** de San José (folios 196-267, 310-311)

XVII.- Que San Miguel S. A. hipotecó la finca **362273** de San José en el año 2006 y en el año 2007 la dio en pago de dicho gravamen a favor de Amenthe S.A. mediante documento con citas 572-84378, (folio 165, 166, 199)

XVIII.- Que los representantes de las empresas San Miguel S.A. y El Tobogán S. A. suscribieron un acuerdo conciliatorio, en el que la primera traspasa a la segunda la finca 207655 A por un monto de \$180.000 y ambas solicitan la cancelación de ese asiento registral y el plano SJ-8378-1972 (folios 282-286)

XIX.- Que la Municipalidad de Goicoechea ha otorgado diferentes permisos y autorizaciones, tales como certificado de uso de suelo y permiso de construcción, relativos al proyecto denominado Oficentro El Tobogán, para la construcción condominio comercial y oficinas, en la finca con plano SJ-1361905-2009. Asimismo, ha percibido las sumas correspondientes a los impuestos municipales y ha emitido el oficio No. 85-2015 que es solicitud de regularización de avalúo de ese inmueble, (folios 589, 591, 592, 602, 603, 625)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como hecho no



demostrado y de relevancia para el dictado de la presente resolución el siguiente: **I.-** Que la Municipalidad de Goicoechea haya logrado determinar con certeza cuál de las fincas: **207655 A** (plano SJ-8378-1972) o **362273** (plano SJ-671264-87 modificado por el plano SJ-730380-1988) es la que corresponde en realidad al parque de la Urbanización Tournon Norte, (folios 74 a 80, 260-262, 298-300)

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez realizado un estudio preliminar, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario concluyó que existe traslape entre los planos SJ-8378-1972 (que relaciona la finca 207655 A) y SJ-1573884-2012 (que relaciona la finca 605220) y en razón de ello decide consignar nota de advertencia administrativa en esos asientos. Con fundamento en el estudio de gabinete elaborado por la ingeniera Yenory Jara Vásquez del Sub-Proceso de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, mediante montaje de todos los planos relacionados en la investigación, se determinó que el 29 de abril de 2002 se rectificó la medida de la finca 239070 de San José con base en el plano SJ-324576-1978, generando una doble titulación con la finca 207655 A que se relaciona con el plano SJ-8378-1982 y descrita como terreno destinado a parque de la Urbanización Tournon Norte.

En vista de que la finca 239070 (SJ-324576-1978) fue reunida generando la finca 605220 de conformidad con el plano SJ-1573884-2012, es evidente que estos últimos asientos registrales y catastrales arrastraron la indicada inconsistencia. Analizados estos hallazgos en conjunto con los documentos que han sido aportados por todas las partes interesadas y en aplicación del principio de concordancia que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles inscritos en su División Catastral y la información jurídica que consta en la base de datos de su División Registral, determina el Registro Inmobiliario que lo procedente es levantar las notas de advertencia que fueron consignadas y en su lugar consignar Aviso Catastral sobre los asientos registrales y catastrales indicados, cuyo efecto es únicamente brindar publicidad noticia ante terceros ya que esa Autoridad carece de competencia para



declarar un mejor derecho de propiedad de los bienes afectados y por ello remite a todos los interesados a que lleguen a un acuerdo y una vez subsanado soliciten las correcciones correspondientes o, en su defecto, que procedan a acudir ante la sede jurisdiccional a dilucidar el asunto que dio origen a estas diligencias.

Inconforme con lo resuelto, el señor **Carlos Mora Moya** en su escrito de apelación presentado el 15 de mayo de 2015 y en representación de **Inmobiliaria El Tobogán S. A.** manifiesta que en el **informe técnico que fundamenta la resolución** se determina el traslape de las fincas 207655-A y 605220 presumiendo en forma arbitraria que el plano que describe la primera es el SJ-8378-72. No obstante, éste no está publicitado en esa finca, ni hace referencia a ella sino a la finca 179931, lo que evidencia la parcialidad del Registro. Ello se refuerza porque con base en esta presunción se acepta como cierto lo dicho por la ingeniera Yenory Jara en cuanto a que “...*el movimiento registral realizado el 29 de abril del 2002 a la finca 239070, generó una doble titulación entre las fincas 239070 y la 207655-A...*” Respecto de esta finca, afirma que el plano SJ-324576-78 fue llevado a su asiento de inscripción sin ningún reparo ni objeción del Registro y por esto la rectificación correspondiente quedó públicamente convalidada para efectos de terceros desde muchos años antes de que su representada la adquiriera.

Lo anterior aunado a que en ese informe técnico no se considera que si la finca 178259 se sobrepone a la finca 207655- A, prevalece aquella sobre ésta por haber nacido primero y por ende debe también prevalecer la 605220 en que fue reunida, dado lo cual este informe no es merecedor de tanto crédito. Adicionalmente, en el segundo estudio elaborado por la ingeniera Yenory Jara se evidencia que esta presunción de su primer informe carece de sustento legal válido, porque no se puede determinar el área aproximada de traslape.

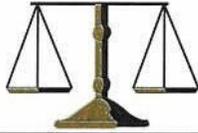
Agrega el apelante que en el punto V del Considerando Segundo de la resolución que recurre el Registro se atreve a asegurar que la ortofoto del sector permite ubicar los inmuebles involucrados, lo que resulta contradictorio respecto de los dos informes técnicos rendidos por



la ingeniera Yenory Jara y además riñe con la realidad de esos terrenos durante los últimos 35 años al referirse a fotos aéreas de la zona, siendo que la finca 207655 A no tiene plano que la publicite y por consiguiente es imposible ubicarla y por esto ni el Registro ni el Catastro pueden precisar la existencia de un traslape y menos aún el traslape en sí.

De este modo, no puede afirmarse que dentro de los terrenos de su representada exista un bien demanial, ya que esto contradice las mismas actas municipales que constan en el expediente y que han sido obviadas por el Registro para lograr sostener su absurdo. En virtud de ello, afirma el recurrente que no lleva razón en lo resuelto, porque dicho terreno no es el que fue constituido como parque y es claro que existe una ambivalencia de parte de la municipalidad porque fue solo ante la insistencia del Registro que se estableció que la finca 207655 A es un bien demanial. El apelante **combate el documento de cesión** que está anotado en la finca, indicando que el traspaso mencionado en el hecho probado 16 de la resolución que recurre es totalmente falaz, porque no se trata de una venta, sino que es un acto legalmente inválido ya que la cesión de un inmueble debe contar con la autorización de la Asamblea de Socios de San Miguel S. A. Aunado a ello, la anotación del documento con citas 297-1032 se encuentra caduca y su nueva presentación (con citas 2015-85234) no sirve de fundamento para sustentar el fallo de este proceso.

El recurrente **reprocha la actuación del Registro Inmobiliario**, señalando que con lo resuelto pretende soslayar su responsabilidad por los daños y perjuicios que puedan resultar a su representada, independientemente de que haya o no inconsistencias registrales y catastrales y actuaciones irregulares de particulares o de la Municipalidad. Afirma que el Registro insiste en justificar la audiencia que dio por cuatro veces al Municipio con el propósito de obtener una aclaración improcedente, respecto de lo manifestado por la Municipalidad en los oficios D.C. 1843-2013 y DL-166-2000, en donde esta afirmó que la finca 207655-A no es un bien público, ignorando no solo los argumentos y probanzas aportados por su representada, sino la documentación clara y categórica emanada de esa misma Municipalidad, en donde se demuestra



que el bien recibido y poseído durante más de 25 años no este sino el que está 100 metros al oeste del antiguo Salón El Tobogán.

Indica que en la Ley de Planificación Urbana, vigente desde el año 1972, se establece que la principal condición que determina el carácter demanial de un inmueble es su uso efectivo como tal, y el único inmueble que en este caso cumple con esa condición es el publicitado en su momento por el plano SJ-671264-87, que fue prestado por 49 años a la Asociación Costarricense de Lisiados. Agrega que, el hecho de que por impericia o negligencia de los funcionarios municipales nunca se formalizó esta situación y más de 25 años después la titular registral abusó de ello, no es culpa de su representada y no da derecho a que las instituciones involucradas pretendan pasar por encima de sus derechos, adquiridos al amparo del mismo Registro y de absoluta buena fe.

Manifiesta que la Municipalidad de Goicoechea respondió a esa audiencia indicando -sin fundamento documental y en forma abiertamente inconsistente- que de acuerdo con conversaciones sostenidas con funcionarios del Registro y de los documentos que desde antes ya constaban en el expediente, la llevaron a concluir que ahora sí ese lote (207655 A) le pertenece. Sin embargo, no se habría llegado a esta conclusión de no ser por la insistencia de la Dirección del Registro para que la Municipalidad cambiara su criterio respecto de una inconsistencia que estuvo solo en la apreciación subjetiva de esa autoridad registral, ya que la respuesta que se dio en el oficio D.C.1843-2013 es consistente tanto con el informe legal que lo acompañaba, como con la realidad que se mantuvo durante 25 años y dado que se había aceptado el canje del terreno SJ-8378-72 por el SJ-671264-87.

Aunado a lo anterior, también se evidencia la imparcialidad de la Dirección del Registro Inmobiliario con su decisión de darle audiencia al Municipio sobre el acuerdo conciliatorio suscrito por su representada y San Miguel S. A. Con esto aplica la normativa que rige la publicidad registral y la competencia del Registro Inmobiliario en forma complaciente, a favor



de la parte más culpable en este asunto que es la Municipalidad de Goicoechea. Agrega que la lentitud e inercia en resolver este asunto obligó a su representada a llegar a ese acuerdo, con el propósito de liberar su inmueble de la advertencia administrativa, permitiendo con ello que “...el apoderado de San Miguel S. A. se *ENRIQUECIERA ILEGITIMAMENTE*...” y le causara daño gracias a la inexcusable tardanza de esta Dirección.

Advierte que los únicos titulares registrales inscritos son Inmobiliaria El Tobogán S.A. y San Miguel S. A. y no el Municipio de Goicoechea, ya que éste no presentó ningún elemento que acreditara su legitimación dentro de este procedimiento. Por el contrario, tanto su representada como San Miguel S. A. sí presentaron pruebas contundentes y categóricas que demuestran la falta de derecho y de legitimación de ese Municipio, respecto de lo cual ha sido omisa la Dirección Registral, acuerpando su desorden y desidia decenal. Adicionalmente indica que la misma Municipalidad de Goicoechea le ha dado en forma incondicional pero bastante oneroso el visto bueno y autorización a todos los permisos que se requerían para la construcción del proyecto de su representada -incluyendo el permiso de uso de suelo para la construcción de un condominio comercial y oficinas- en la finca 605220 con plano SJ-1361905-2009, el cual ahora se afirma incluye el lote con plano SJ-8378-72 y respecto del que se han estado cancelando grandes sumas de dinero anualmente, por concepto de impuestos, a ese municipio.

Con fundamento en estos agravios, el apelante solicita que se ordene la suspensión inmediata de las gestiones efectuadas por el Municipio y se haga caso omiso de los documentos que presentó. En su defecto se ordene la inmovilización o la anotación de advertencia administrativa sobre la finca 207655 A. Se ordene el levantamiento definitivo de la advertencia administrativa que pesa sobre su inmueble, así como la cancelación de la finca 207655 A y los planos SJ-7486-72 y SJ-8378-72, tal como fue solicitado por Inmobiliaria El Tobogán S. A. y San Miguel S. A.

Por otra parte, la licenciada **Ana Lucía Madrigal Faerrón** en su condición de **Alcaldesa** de la Municipalidad de Goicoechea manifiesta que debe rechazarse en todos sus extremos el recurso

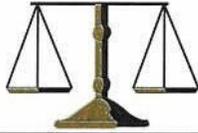


de apelación porque en él se esgrimen criterios muy subjetivos en defensa de los intereses comerciales de la recurrente. Afirma que ésta empresa no puede autodenominarse tercero de buena fe, pues sobre el demanio de los bienes destinados a parque público no cabe esa figura, porque están fuera del comercio de los hombres y respecto de ellos rige el principio de inmatriculación.

En este caso, el bien fue trasladado a dominio municipal en cumplimiento de las obligaciones que de conformidad con la Ley de Planificación Urbana se impusieron a San Miguel, S. A. y por ello no lleva razón con su pretensión de hacer creer que al adquirir lo que fue el Salón de Baile El Tobogán, se incluían en ese inmueble los terrenos públicos existentes, sin indicar en virtud de qué título, o razón válida, fue incluido allí el lote destinado a parque que donó a ese Municipio la empresa San Miguel S. A.

Agrega la representación del ente municipal que el primer escrito que remitió al Registro Inmobiliario, en el que se indicaba no tener interés en el inmueble, fue debidamente corregido posteriormente. En todo caso, no depende del Municipio la inclusión de un inmueble en la categoría de bienes demaniales, tampoco es facultativo del municipio, ni de un consorcio mercantil o un desarrollador urbanístico, la exclusión o desafectación de un bien público, ni desconocer su titularidad, como lo es en este caso el terreno contiguo al lindero oeste del desarrollo inmobiliario que ejecuta la empresa apelante, lo que es legal e imposible en la forma que lo pretende, que sea tenido como parte ya integrada en su propiedad, toda vez que los bienes públicos nunca pueden ser objeto de prescripción adquisitiva, ni ninguna otra forma de apropiación por sujetos de derecho privado dado que para ello se requiere la autorización legislativa.

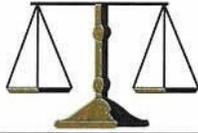
Considera prejuzgadas, infundadas e irrespetuosas las acusaciones de supuesta parcialidad por parte del Registro Inmobiliario respecto de la forma en que se dirigió la investigación.



Asimismo, rechaza las insinuaciones referidas a eventuales acciones delictivas de servidores de ese municipio en este caso.

Afirma que la municipalidad tiene legitimación sobre sus bienes demaniales por sí mismas, ésta titularidad no se pierde, no se afecta, no se elimina aún por la complacencia del municipio ante los invasores, pretensión de apropiación o usos ilícitos en que puedan incurrir los administrados y por ello no debe demostrarse que es propietaria, siendo que tampoco presentaron los interesados ninguna prueba que permita acreditar que el terreno de parque en que en su momento San Miguel S. A. donó a la Municipalidad de Goicoechea perdiera su condición demanial y que dejó de estar afecto al uso público. Con fundamento en dichos alegatos solicita sea rechazado el recurso y se confirme la resolución impugnada en todos sus extremos.

CUARTO. SOBRE LOS BIENES DEMANIALES. De conformidad con el artículo 261 del Código Civil son cosas públicas las que por ley están destinadas de modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, de las que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. En este sentido, y de interés para el caso bajo estudio, el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana (Ley No. 4240 del 15 de noviembre de 1968) establece que es obligación de todo fraccionador ceder gratuitamente al uso público *“...tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales...”* y agrega que: *“...Las áreas aprovechables en facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal...”* Asimismo, el **Mapa Oficial** se define en el artículo 1° de la Ley 4240 como: *“el plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales”*.



Respecto de la condición de bienes de dominio público que tienen los parques municipales, su eventual desafectación y las potestades que tiene para su defensa la Municipalidad respectiva, la **Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo** en la resolución N° 351-2005 del 5 de agosto de 2005 indicó:

“...III.- NATURALEZA DEL TERRENO OBJETO DE CONTROVERSIA: (...)

Considera este Tribunal que la naturaleza del predio es de parque, con base en los informes municipales que constan en autos, en consecuencia, provisto de la condición de demanialidad, y por ende protegido por los atributos de inalienabilidad, imprescriptibilidad y no susceptible de adquirirse derechos por parte de los particulares. De acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, todo urbanizador debe ceder gratuitamente al uso público, áreas destinadas a parques y facilidades comunales, y el lote en discusión, fue marcado en planos como “parque”. El Tribunal Constitucional en su sentencia No. 5977-93, de las 15:45 horas del 16 de noviembre de 1993, manifestó que:

“El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la comunidad, al interés público. Son llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres. Es decir, afectados por su naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de esos bienes es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio. Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se



puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad”.

En este caso, el hecho de que hayan usado el terreno como vía de acceso vehicular a diversas casas por más de doce años, no les da el derecho de propiedad ni mucho menos a la constitución de una servidumbre, precisamente porque como se indicó, son bienes inembargables, imprescriptibles e inalienables, por lo que la Municipalidad tiene la potestad de actuar y ejecutar por sí misma, su recuperación, sin necesidad de recurrir a los tribunales, ni siquiera por la vía interdictal, permaneciendo dicha competencia indefinida en el tiempo en tanto estén afectos al dominio público.

(...)

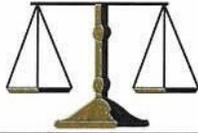
IV.- (...) no existe una norma jurídica en nuestro ordenamiento jurídico, escrita o no escrita, que le permita por ese medio a él o a cualquier otra persona, cambiarle la naturaleza a un terreno, en este caso de dominio público, ni su destino: parque. Lo contrario, llevaría a permitir que cualquier profesional o funcionario, varíe las características de un bien demanial, cuando simplemente lo estima conveniente, para su beneficio o de un tercero. (...) Reitera este Tribunal que los bienes de dominio público no pueden de ninguna manera ser cedidos, arrendados, gravados, transformados, ni utilizados para un fin distinto al que fueron sometidos, ni aún cuando también se trate de un uso público, ni ejercerse sobre ellas ningún otro derecho de carácter privado que desvirtúe la naturaleza pública que les asiste por ley. Como lo ha indicado nuestra Sala Constitucional en múltiples ocasiones: “... *las áreas reservadas a parque son terrenos públicos, cuya existencia se debe al uso al que están destinados, en beneficio de toda la población nacional. Por ello, no es constitucionalmente válido, en condiciones normales, impedir el acceso a tales áreas a ningún habitante, sin perjuicio de la posibilidad y en algunos casos, deber de cercar el terreno para evitar que los usuarios corran riesgos o que el patrimonio público sea depredado ...*” (Sentencia 9932-01 del 26 de setiembre del 2001).



V.- En virtud de su propia naturaleza y vocación legal, las zonas que se dedican a parque, deben siempre estar a la libre disposición y disfrute de todos los habitantes de nuestro país, para el fin público que fueron concebidas, razón por la que, los actos que tiendan a desvirtuar su esencia, a todas luces devienen en ilegales. En este caso, el recurrente alega que es una zona de seguridad, con lo cual, en el fondo lo pretendido es utilizarlo como vía cómoda de acceso automotor a casas de habitación. Sin embargo, tal y como ha sostenido la Municipalidad de Heredia, el tránsito de vehículos por esa franja le estaría modificando la finalidad para la cual fue creada, lo que no encuentra fundamento en la ley. Se insiste en que las áreas dedicadas a parques son bienes de dominio público, afectos por ende al servicio del interés general que cumplen; la esencia de un parque no viene dada por el uso que las personas le den al mismo, sino por voluntad expresa del legislador y por la afectación que se hizo al autorizar y recibir la Urbanización por parte de las autoridades administrativas, y el hecho de que al margen del ordenamiento jurídico se le dé un uso privado como servidumbre de paso, no varía lo anterior. El terreno nació como parque, y así está consignado en el Registro y en el Plano Catastrado (...), y una simple razón de un Ingeniero no puede modificar su vocación pública. La Ley de Planificación Urbana, N°4240 del 15 de noviembre de 1968, en su artículo 44, párrafo primero establece que: *“El dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial”*, y aclara el numeral 45 de la misma Ley que: *“Los inmuebles a que se refiere el artículo anterior, podrán ser transferidos a otro uso público, conforme a las determinaciones del Plan Regulador; mas si tuvieren destino señalado en la ley, el cambio deberá ser aprobado por la Asamblea Legislativa”*.

(...)

VIII- REVOCACIÓN DEL PERMISO DE USO: La utilización del terreno por tanto tiempo sin que la Municipalidad se opusiera, a lo sumo, otorgó un título en precario, no un verdadero derecho subjetivo, y puede ser revocado en cualquier momento, siempre



que no se haga de forma intempestiva...” (No. 351-2005 de las 11:40 horas del 5 de agosto del 2005)

A mayor abundamiento, respecto del momento en que las áreas destinadas a parques y otras facilidades comunales adquieren la condición de demanialidad, la Procuraduría General de la República, entre otros en el dictamen C-238-2013 del 1° de noviembre de 2013 (en el que reitera el criterio vertido en el dictamen C-380-2003 de 2 de diciembre de 2003), manifestó:

“...el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, No. 4240 de 15 de noviembre de 1968 señala que *“el dominio municipal sobre las áreas de calles, plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos de uso público general, se constituye por ese mismo uso y puede prescindirse de su inscripción en el Registro de la Propiedad, si consta en el Mapa Oficial”*.

A su vez el artículo 43 de la misma Ley estipula que *“el Mapa Oficial, junto con los planos o el catastro que lo complementa, constituirá registro especial fehaciente sobre propiedad y afectación a dominio público de los terrenos o espacios ya entregados a usos públicos”*.

En cuanto al momento a partir del cual los planos de un proyecto se convierten en mapa oficial y las áreas reservadas para uso público y comunal adquieren la condición de bienes dominicales, ha señalado la Procuraduría General de la República:

(...)

En concordancia con lo dicho, el plano o el conjunto de planos de una urbanización adquieren el carácter de mapa oficial con la aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad correspondiente. Esto quiere decir, que en la etapa de aceptación de la urbanización por parte de la municipalidad -y en el acto formal por



medio del cual se da dicha aceptación- coinciden la cesión a favor de ésta, de las áreas y obras destinadas a uso y servicio comunal y la constitución del plano y el conjunto de planos de una urbanización, en mapa oficial. Luego, y a partir de ese momento, es que el mapa oficial constituye un registro de las áreas públicas efectivamente cedidas y destinadas al uso público, según lo que dispone el artículo 43 de la ley de planificación urbana.

En este sentido, y tal y como se indicó en el pronunciamiento número C-059-2002, las vías públicas y áreas para usos y servicios comunales, son bienes demaniales que no necesitan de su inscripción en el registro de la propiedad de bienes inmuebles, para consolidar la titularidad dominical. Basta solamente con que consten en el mapa oficial. Lo anterior, sin perjuicio de que las municipalidades, al aprobar el plan regulador de su cantón, dispongan que las áreas destinadas a ese fin, deban necesariamente, ser traspasadas al dominio municipal. En todo caso, aunque así se disponga, sigue bastando el hecho de que así consten en el mapa oficial.

(...)

IV.- Conclusión

Es criterio de esta Procuraduría que con el acto formal de aceptación de las obras y áreas públicas por parte de la municipalidad, se entienden cedidas al uso comunal, las obras y áreas públicas que contempla el artículo 40 de la ley de planificación urbana, las cuales pasan a formar parte del demanio municipal. A partir de esa formalización, el conjunto de planos de la urbanización se consideran mapa oficial, pues indica con exactitud cuáles son los terrenos o espacios entregados al uso y servicio comunal.”
(Dictamen No. C-380-2003 de 2 de diciembre de 2003)

CONCLUSIÓN

(...) con fundamento en la normativa jurídica y jurisprudencia administrativa citada en este dictamen, consideramos que esa Municipalidad cuenta con suficientes criterios

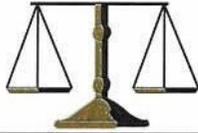


hermenéuticos para dar respuesta por sí misma a la consulta planteada; así como adoptar las decisiones que correspondan para atender de forma precisa el caso concreto que se le presenta, y corregir las situaciones irregulares de que tenga conocimiento con motivo de éste...” (C-238-2013 del 1° de noviembre de 2013)

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Advierte este Tribunal Registral Administrativo que omite pronunciamiento respecto de los ataques personales, insultos y acusaciones emitidos por las partes que se han apersonado en estas diligencias administrativas y procede a conocer únicamente sobre el fondo del asunto.

Recuérdese que la potestad legal conferida al Registro Inmobiliario para sanear sus propios asientos, permite dar publicidad sobre ciertos errores o inexactitudes contenidos en los asientos registrales y catastrales y exige imponer las medidas cautelares administrativas que cada caso merezca, de conformidad con la gravedad de la inexactitud que los afecte. En algunos casos esa medida consiste en consignar un simple **Aviso Catastral**, con efectos limitados a publicidad noticia, hasta que sea subsanada la anomalía que afecta el bien.

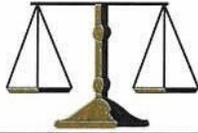
En otros casos, por tratarse de una anomalía más grave, es necesaria una **Inmovilización**, que sustraiga los bienes del tráfico jurídico. En este sentido, el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario establece que la inmovilización procede únicamente cuando alguno de los interesados o afectados por la inexactitud manifiesten su oposición a la corrección, o cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral. Asimismo, esta medida cautelar debe mantenerse hasta que el asunto sea aclarado en vía judicial o las partes afectadas la subsanen y autoricen esa corrección por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción



Estas medidas administrativas resultan necesarias para cumplir con los fines dados por ley al Registro Nacional, a saber, el garantizar la seguridad de los bienes y derechos inscritos con respecto a terceros, la que se logra mediante la publicidad de estos bienes o derechos (artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

El caso bajo estudio, estas diligencias administrativas se inician a instancia de Mario Enrique Pacheco Carranza en representación de la sociedad San Miguel S. A. quien alega que su representada es titular de la finca 207655-A de San José y la describe como: terreno para construir, situado en Tournon, en el distrito 2 del cantón 8 de San José, cuyos linderos son al norte con lote 2 destinado a calle pública, al sur con Cafetalera Tournon, al este con San Miguel S. A y al oeste con San Miguel S. A. y Jaime del Valle, con un área de 1403,71 metros cuadrados de conformidad con el plano SJ-8378-1972. Afirma que este inmueble fue incluido dentro de la finca 605220 cuyo titular es Banco Improsa S. A. y que es producto de la reunión de las fincas 178259, 203061, 235003 y 239070. Sin embargo, alega que la finca 235003 colinda al este con el inmueble de su representada y en consecuencia no colinda con las otras y por esto no era procedente dicha reunión, en razón de lo cual solicita se anule el asiento registral de la finca reunida.

Una vez que el Registro Inmobiliario realiza la investigación preliminar, verificó que la finca **207655-A** se inscribe originalmente en el tomo 2076, folio 221 del Partido de San José y nace por segregación de un lote que hiciera San Miguel S. A., representada por Ricardo Pacheco Jiménez, de su finca 179931 y que en su asiento inicial se describe como Terreno de lote destinado a parque, con un área de 2000.00 mil m² y colinda al norte con un lote de San Miguel S. A., al sur con Cafetalera Tournon, al este con el resto que se reserva San Miguel S. A. y al oeste con San Miguel S. A. y Jaime del Valle, sin indicar plano catastrado. Este asiento registral es trasladado al sistema de Folio Real Mecanizado el 12 de marzo de 1985 y en ese momento se le incluye la letra A y se le traslada una anotación que se encontraba pendiente de inscripción con citas 297-1032, y actualmente se mantiene como titular registral la sociedad gestionante.

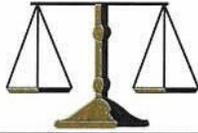


Posteriormente, mediante escritura número 880 otorgada a las 9 horas del 2 de junio de 1972 ante el notario Víctor Manuel González Esquivel, el señor Ricardo Pacheco Jiménez en representación de San Miguel, S. A. procede a segregarse de su finca 207655-A (inscrita al folio 221, del tomo 2076 de San José) un lote que se describe como: lote destinado a parque, con un área de 1.403.71 m², lo cede y traspasa a la Municipalidad para cumplir con su obligación en la urbanización Tournon Norte respecto del área de parque y se reserva un resto que es terreno para construir dividido en dos porciones, con un área total de 596.29 m². El testimonio de esta escritura se presenta ante el Registro a las 8:42 horas del 15 de junio de 1973 generando las citas 297-1032.

En virtud de lo expuesto por la representación de la empresa gestionante, la asesoría jurídica registral del Registro Inmobiliario solicitó un informe del Departamento de Conciliación Catastral, respecto de un eventual traslape de los planos **SJ-8378-72**, **SJ-732382-88**, **SJ-1361905-2009** y **SJ-1573884-12**.

En respuesta a este requerimiento, la ingeniera Yenory Jara Vásquez del Sub-Proceso de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico de ese Registro emitió el informe de fecha 26 de setiembre de 2013 (folio 48), en el que se adjunta el montaje de los planos relacionados (folio 50), determinando que a pesar que la finca 207655-A no publicita un plano, es posible asociarle el plano SJ-8378-72 con el que coincide tanto en colindancias y uso (terreno destinado al parque de la Urbanización Tournon Norte), aunque no en su área.

Asimismo, informa que del **montaje de los planos relacionados sobre la ortofoto de Goicoechea del año 2005**, se aprecia que con el movimiento realizado el 29 de abril de 2002 a la finca 239070 se generó una doble titulación entre ésta y la finca 207655-A, dado que la 239070 nace con el plano SJ-14637-1975 con área de 13806.32 metros cuadrados pero luego con fundamento en el plano SJ-324576-1978 se le rectificó medida (documento 501-13515). Asimismo, las fincas 178259 (plano SJ-4908-67) y 207655-A ya se encontraban sobrepuestas.



Por ello se concluye que obviamente estas inconsistencias produjeron el mismo resultado en la finca en que se reunieron 605220.

Posteriormente, a solicitud de la Asesoría Jurídica Registral es ampliado este estudio indicando la ingeniera Jara Vásquez que no se logró localizar mapas catastrales de la época en la zona de estudio (sea del año 1972). Reitera que la finca 207655-A nace sin plano, pero se presume que el plano que le corresponde es el SJ-8378-1972, a pesar que no ha generado movimientos registrales y que no se puede determinar el área aproximada del traslape. Sin embargo, sí existe traslape con los planos SJ-51823-1992 y SJ-1361905-2009, pero con el primero de ellos el área de traslape es despreciable de acuerdo a las tolerancias establecidas.

En vista de lo anterior y dada la naturaleza de la finca 207655-A como **terreno destinado a parque**, el Registro Inmobiliario mediante oficio **RIM-AJRI-0828-2013** del 11 de octubre de 2013 (folio 59), solicitó a la Municipalidad de Goicoechea indicara si dicho inmueble *“...corresponde a terrenos que caen dentro de la categoría de bienes de dominio público...”* (folio 59).

En respuesta a esta solicitud la Municipalidad de Goicoechea, en escrito **D.C. 1843-2013** del 4 de noviembre de 2013 (folio 74), indica que la finca **207655A no es un bien público** y adjunta el oficio **DL-166-2000** que es informe de fecha 19 de octubre del año 2000 (folio 76), elaborado por el señor Mariano Ocampo Rojas -en calidad de Jefe Departamento Legal Municipalidad Goicoechea- en el que, en lo que interesa, se indica que:

“...el lote que originalmente se iba a destinar a parque para la Municipalidad con un área de 1.403.71 m², con plano SJ-7486-72 indicado y con sello de anulado, fue cambiado por el lote Catastrado SJ-671267-87 (sic SJ-671264-87) con un área de 1.007.62 m², para traspasar a la Municipalidad y ésta a su vez lo daría en préstamo a la Asociación Costarricense de Lisiados como efectivamente hoy día y después de más de diez años lo tienen en posesión. (...)



Lo que sí es un hecho cierto es que por razones ignoradas dicho lote no fue traspasado formalmente mediante escritura pública como correspondía, permaneciendo inscrito registralmente a nombre de San Miguel S. A.

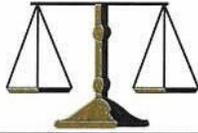
Ante esta situación debe invitarse al Representante Legal de esta Empresa a que realice el traspaso del lote a esta Municipalidad...”

En el mismo sentido expresado en el oficio DL 166-2000 ya la arquitecta Lilliana Marín, en calidad de Directora de Ingeniería y Operaciones de la Municipalidad de Goicoechea se había pronunciado, en el oficio **DI 677-2000** del 8 de setiembre de ese mismo año 2000 (folios 260-262), indicando que:

“...analizada la documentación existente en la Dirección de Ingeniería y la que aportó el interesado, (...) se puede concluir que aparentemente el lote inscrito en el Plano Catastrado SJ N° 671264-87 era un lote para ser traspasado a la Municipalidad de Goicoechea, sin embargo; esto no ocurrió y en la base de datos del Registro de la Propiedad, éste aparece a nombre de San Miguel, S. A...”

Este Tribunal considera oportuno aclarar en este punto que los relacionados escritos de la Municipalidad de Goicoechea se emitieron en razón de un reclamo que interpuso el ingeniero Ricardo Pacheco Carranza en julio del año 2000, con el fin de que ese municipio le indemnizara la suma de 40 millones de colones alegando que por un error del ingeniero municipal se hizo sección de un lote inscrito a nombre de San Miguel S. A., a favor de la Asociación Costarricense de Lisiados en lugar del área municipal destinada a parque (ver oficio DL 166-2000 a folios 265 a 267). Consta a folio 311 copia -aportada por el propio ingeniero Pacheco Carranza- del **oficio A.M. 1821-2000** de 26 de octubre de 2000, en donde el Licenciado Rafael Vargas Brenes en calidad de Alcalde Municipal, le pone en conocimiento del informe DL 166-2000.

Sobre este mismo punto de la discusión, con fecha 18 de diciembre de 2013 se apersona Inmobiliaria El Tobogán, representada por Carlos Mora Moya (folio 87) quien manifiesta entre

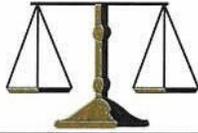


otras cosas que la naturaleza de la finca reclamada por empresa gestionante es un lote destinado a parque, sin indicar un plano catastrado y además soporta la anotación de un documento pendiente que la desacredita como titular y en razón de ello solicita sea rechazada la gestión. Agrega que su representada adquirió la finca 605220 al amparo del Registro en el año 2009 y luego la incluyó en un fideicomiso a favor de Banco Improsa S.A., que también es un tercero de buena fe. Afirma que actualmente allí se construye un complejo de oficinas denominado Centro Corporativo EL Tobogán, con financiamiento del Banco de Costa Rica y del Banco Nacional.

Con ocasión de lo manifestado por la Municipalidad de Goicoechea en los escritos: **D.C. 1843-2013** del 4 de noviembre de 2013 (folio 74), **DL-166-2000** del 19 de octubre de 2000 (folio 76) y **DI 677-2000** del 8 de setiembre de 2000 (folios 260-262), la autoridad registral realiza el estudio del **plano SJ-671264-87**, en el que se indica que es un terreno para construir, parte de la finca 179931, con área de 1007,62 m² y propiedad de San Miguel S. A. En sus notas consta que este lote es para traspasar a la Municipalidad de Goicoechea quien y que desde el año 1986 lo prestó a la Asociación Costarricense de Lisiados, (folio 258).

Asimismo, se determina que éste fue modificado por el **SJ-730380-1988** que describe un terreno para construir que corresponde a reunión de las fincas 203065, 207651-A y 206277 levantado para reunir y rectificar medida a 991.51 m², el cual originó la finca **362273**, inscrita actualmente a nombre de la sociedad **Amenthe S. A.** quien la adquirió por dación en pago de la empresa San Miguel S. A. según consta en el documento con citas **572-84378** inscrito el 7 de setiembre de 2007 (folios 163 y 166)

Dado lo confuso de la información obtenida respecto de las fincas 207655-A y 362273 relativo al terreno que realmente corresponde al parque de la Urbanización Tournón Norte, mediante oficio **RIM-AJRI-0491-2014** de 22 de julio del año 2014 (folio 175) la asesoría jurídica registral del Registro Inmobiliario puso en conocimiento de la Municipalidad de Goicoechea



los hallazgos encontrados hasta ese momento, solicitando una aclaración del oficio D.C. 1843-2013.

Llama poderosamente la atención de este Tribunal lo manifestado por la representación de San Miguel S. A. con respecto a la finca 362273, en escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de octubre de 2014 (folios 196-267), en donde defiende y reitera que su representada es propietaria de la finca 207655A, toda vez que se hizo el cambio del terreno destinado a parque correspondiente al plano SJ-8378-72 por el del plano SJ-671264. No obstante, reconoce en forma expresa lo siguiente:

“...Tercero) (...) pero lo cierto del caso es que la Urbanización Tournon nunca fue entregada formalmente a la Municipalidad de Goicoechea y de que nunca hubo por parte de la Municipalidad el menor interés en que se le entregara formalmente y de que tampoco hubo interés en que se traspasara el terreno correspondiente al plano SJ-671267-87 (sic se refiere al plano SJ-671264-87), por lo tanto ante la falta de interés municipal, se llegó a un acuerdo satisfactorio con la Asociación Costarricense de Lisiados en cuanto a las mejoras, se tomó posesión del inmueble, se hipotecó y finalmente se dio en pago de la hipoteca, si en algún momento la Municipalidad de Goicoechea se sintiera afectada, después de más de veintiocho años, podrá llamarnos para buscar una alternativa, pero nada de eso es objeto del expediente 2013-2670 RIM, atañe exclusivamente a la Municipalidad, y ellos tomarán la decisión más acertada...”

Ante estas nuevas declaraciones de la representación de San Miguel S. A. y dada la ausencia de respuesta a la aclaración solicitada, se envía recordatorio a la Municipalidad mediante el oficio **RIM-AJRI-0803-2014** del 13 de noviembre de 2014 (folio 275).

Mediante oficio presentado ante el Registro Inmobiliario el 3 de diciembre de 2014, se apersonan los señores Ricardo Pacheco Carranza en representación de San Miguel, S. A. y Carlos Mora Moya en representación de Inmobiliaria El Tobogán, S. A. y manifiestan que han



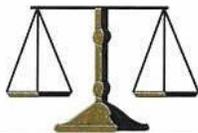
negociado un acuerdo conciliatorio con respecto a la finca 207655 A de San José, que consiste en que la segunda de estas empresas paga en ese mismo acto a la primera la suma de \$80.000 como primer abono (para un total de \$180.000) y en razón reconoce la plena, total e incondicional titularidad de Banco Improsa S. A., como fiduciaria de la finca 605200 de San José y en virtud de ello solicitan la terminación de estas diligencias administrativa y en consecuencia se anule el asiento registral de la finca 207655 A y el asiento catastral SJ-8378-1972.

El Registro Inmobiliario procede a poner en conocimiento de la Municipalidad de Goicoechea este acuerdo conciliatorio mediante resolución de las 14 horas del 15 de diciembre de 2014 (folio 288) y en fecha 9 de enero de 2015, se presentan ante esa Dirección los escritos **A.G. 086-2015** del 8 de enero del 2015 (folio 298) y **D.C.1125-2014** del 26 de noviembre de 2014 (folio 300) en los que Ana Lucía Madrigal Faerron en calidad de Alcaldesa y Marvin Hernández Aguilar en su condición de Jefe del Departamento de Catastro de ese municipio; manifiestan que la finca 207655-A de San José con plano SJ-8378-1972 es un terreno municipal destinado a parque y agregan que:

“...De acuerdo con lo anterior, estaremos realizando las diligencias que se estimen necesarias, a fin de garantizar y salvaguardar la naturaleza de este terreno y por ello con el debido respeto le solicito proceder de acuerdo con sus competencias para que no se autorice y/o realice movimiento sobre dicha propiedad...” (oficio A.G. 086-2015)

En idéntico sentido se afirma en el oficio DC 1125-2014:

“... Según lo manifestado por ustedes en oficio RIM-AJRI-0491-2014, le informamos que de acuerdo a reunión sostenida con los funcionarios municipales, Lic. Sahid Salazar Castro, Director Administrativo, Ing. Mario Iván Rojas, Director de Ingeniería Municipal, Lic. Harold Muñoz Pereira, Director Jurídico de la Municipalidad, se determinó, que una vez conocido y analizado los documentos que componen el expediente administrativo que lleva este despacho con relación a este terreno el cual



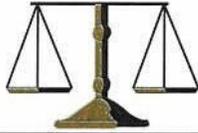
incluye plano de catastro, montaje cartográfico, notas estudios de registro y dictámenes de la Dirección Jurídica, se determinó que es parque municipal, cuya finca es Folio Real N° 207655-A-000, plano catastrado SJ-8378-1972.

Por lo tanto se estará realizando la gestión necesaria, para que se respete dicha zona como parque municipal... ”

Por otra parte, con relación a finca **605227** -propiedad en calidad de fiduciario de Banco Improsa S. A. y cuya cancelación solicitó originalmente la parte gestionante- advierte este Tribunal que efectivamente nació producto de la reunión de las fincas 178259, 203061, 235003 y 239070 de San José, de conformidad con el plano catastrado **SJ-1361905-2009**, con una medida de 19614.00 m² y con fundamento en ese mismo plano se rectificó su medida a 19614.00 m². Posteriormente y a pesar que no ha sido llevado al asiento registral, este plano es modificado por el **SJ-1573884-2012**, levantado para rectificar nuevamente el área de la finca 605220 de San José a 19881.00 m².

De los documentos que constan dentro de este expediente se advierte que una de esas fincas reunidas, la que tiene matrícula **239070** se origina con un área de 13.806.32 m², de conformidad con el plano **SJ-14637-73** y colinda al sur y al oeste con un lote de la Municipalidad de Goicoechea destinado a parque (folios 368 a 370). Posteriormente, en el año 1978 con fundamento en el plano **SJ-324576-1978** se rectifica su área a 16.529.29 m², con lo que se produce un traslape el plano SJ-8378-1978 (folios 48-50)

De este modo, del montaje de los planos relacionados en estas diligencias administrativas sobre la ortofoto de Goicoechea del año 2005, que fue agregado al informe de la conciliación elaborado por la ingeniera Yenory Jara Vásquez del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, se evidencia que existe una sobreposición entre los planos SJ-8378-1972, SJ-324576-1978, este último en relación con el plano que modificó (SJ-14637-73). Consecuencia de ello, es claro que la finca 239070 traslapó en parte la 207655 A y por



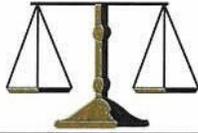
consiguiente ese traslape fue arrastrado en los planos SJ-1361905-2009 y SJ-1573884-2012 que grafican la finca 605220.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. En resumen, ha quedado debidamente demostrado en este expediente que la naturaleza con que fue inscrita la finca **207655 A** es **terreno destinado a parque** con un área de 2.000 metros. y que, a pesar de no publicitar un plano catastrado, se le puede relacionar el **SJ-8378-72**, de conformidad tanto con la conciliación catastral como con las declaraciones de quien representa a la empresa que aún a esta fecha consta como titular registral (San Miguel S. A.). Aunado a lo anterior, en junio del año 1972 se segrega de ese inmueble un lote de 1.403.71 m² y su titular se reserva un resto dividido en dos porciones con un área total de 596.29 m².

También se ha comprobado que los planos los planos SJ-1361905-2009 y SJ-1573884-2012 que grafican la finca **605220** traslapan el plano SJ-8378-1972 que grafica parte de la finca 270655 A cuya naturaleza es terreno destinado a parque.

Por otra parte, respecto de la finca **362273** que actualmente publicita el plano **SJ-730380-88** que describe un terreno para construir con un área de 991.51 m², y que modificó el plano SJ-671264-87 con área de 1007.62 m² y en notas indica que se trata de un lote de San Miguel S. A. **para traspasar a la Municipalidad de Goicoechea, para dar en préstamo a la Asociación Costarricense de Lisiados.** Sin embargo, por razones que no quedan claras para este órgano de alzada, ese traspaso no se realizó y el inmueble continuó inscrito a nombre de la empresa indicada.

Aunado a lo anterior, a pesar de que la representación de la empresa San Miguel S. A. tenía información de que la finca **362273**, graficada originalmente con el plano SJ-671264-87 era la que realmente corresponde al parque de la urbanización Tournon Norte, y así lo admitió en escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de octubre de 2014 (folios 196 a 267);

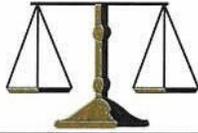


procedió a hipotecarlo en el año 2006 y posteriormente -mediante el documento 572-84378- lo traspasó en pago de ese gravamen hipotecario a favor de la empresa Amenthe S. A. quien es su actual titular.

De acuerdo a lo expuesto en el Considerando anterior y de su aplicación en este caso concreto, puede concluirse que tanto la finca **207655-A** (plano SJ-8378-72) -inscrita originalmente al tomo 2076, folio 221 de San José por segregación de la finca 179931-, como la finca **362273** (plano SJ-671264-87 modificado por el SJ-730380-1988) pueden considerarse **integradas al demanio municipal desde el año de levantamiento de sus planos (1972 y 1987)**, toda vez que en el asiento registral y el plano de la primera, así como en el plano original de la segunda **se indicó que su naturaleza es de parque de la Urbanización Tournon**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y por ello **desde ese momento estos planos entrarían a ser parte del Mapa Oficial**. Sin embargo, hasta ahora la Municipalidad de Goicoechea no ha logrado determinar cuál de ellas realmente corresponde a ese parque.

Ha quedado demostrado que en el año 1986 la Municipalidad de Goicoechea cedió a favor de la Asociación Costarricense de Lisiados, en calidad de préstamo por 49 años, un lote de zona verde ubicada en la Urbanización Tournon, del Tobogán 100 metros al oeste con un área aproximada de 900 m², sin especificar plano que la describiera o la matrícula de la finca en que sería segregado ese terreno y en razón de ello no es posible ni para la Autoridad Registral ni para este Tribunal establecer con certeza la ubicación de esa área.

Por su parte, la Municipalidad de Goicoechea ha otorgado diferentes permisos y autorizaciones, tales como certificado de uso de suelo y permiso de construcción, relativos al proyecto denominado Oficentro El Tobogán, para la construcción condominio comercial y oficinas, en la finca con plano SJ-1361905-2009, de lo que se evidencia que no tiene certeza de cuál es el inmueble que corresponde al parque de la urbanización.

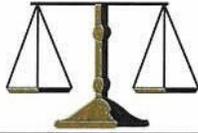


No obstante lo anterior, resulta extraño que los representantes de las empresas San Miguel S.A. e Inmobiliaria El Tobogán S. A., suscribieran un acuerdo conciliatorio, en el que la primera vende a la segunda la finca 207655 A y solicitan la cancelación de ese asiento registral y así como del plano SJ-8378-1972, toda vez que ese inmueble en apariencia podría ser un bien afecto al régimen especial del dominio público y en razón de ello no pertenecen individualmente a los particulares, están fuera del comercio de los hombres y pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, en este caso al municipio correspondiente. En razón de esto son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos de Derecho Civil y tampoco pueden ser objeto de posesión. Por ello, no resulta procedente la celebración de un acuerdo conciliatorio entre particulares para transar con bienes de esta naturaleza.

Adicionalmente, debe recordarse que es obligación de todos los funcionarios públicos defender el demanio, en razón de ello evidentemente la Municipalidad figura como interesada directa, dado lo cual se le debe tener como parte en estas diligencias administrativas. Ello no implica, como afirma el recurrente, que el Registro tenga un especial interés en proteger las actuaciones incorrectas del municipio o tenga la competencia para exigir que los funcionarios de esa entidad se pronuncien en un sentido u otro.

Los agravios del apelante se centran en combatir el **informe técnico** realizado por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, así como el **documento de cesión** que está anotado en la finca 207655 A y la **actuación del Registro Inmobiliario**, al que acusa de parcialidad en favor de la Municipalidad de Goicoechea.

Con relación al primero de estos agravios, este Tribunal considera oportuno aclarar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo N° 34331 y sus reformas), la **conciliación catastral** se define como:
“d. Conciliación de información: Es la comprobación de la conformidad de linderos e

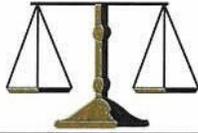


infraestructuras de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad.”

Y es que la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, es la oficina técnica en la materia. Por ello, la conciliación catastral de los planos SJ-8378-1972, SJ-732382-1988, SJ-1361905-2009 y SJ-1573884-2012 se realizó con fundamento en toda la información publicitada por el Registro, mediante estudio de gabinete de los asientos registrales y catastrales relacionados con dichos planos (descripción, ubicación, área, colindancias, etc), los cuales fueron confrontados mediante montaje sobre la ortofoto del año 2005. Claro está, este montaje se hace respecto de la ortofoto del 2005 por cuanto a la fecha en que fueron levantados los planos no existía ese instrumento.

Ello constituye un estudio técnico, debidamente referenciado también con la información jurídica que consta en cada uno de los asientos registrales de las fincas relacionadas con este asunto: 203061, 235003, 239070 y 178259 que fueron reunidas en la finca objeto de estas diligencias 605220, así como la finca 207655 A que alega el gestionante es propiedad de su representada. Por lo anterior, para este Tribunal, los hallazgos obtenidos como producto de este estudio técnico si merecen todo el crédito, dado que esa información es idónea por proceder de expertos en la materia, que permite asociar asientos catastrales con asientos registrales a pesar de que las fincas no reflejen un plano, tal como sucede con la finca 207655 A, cuyo antecedente (la finca 179931) y descripción coinciden con lo referido en el plano SJ-8378-72.

No resultan de recibo sus agravios en el sentido de al llevar el plano SJ-324576-78 al asiento de inscripción de la finca 239070, sin que el Registro pusiera algún reparo u objeción quedó públicamente convalidada para efectos de terceros y por ello no puede afirmarse que dentro de su finca 605220 exista un área que corresponde al terreno de parque. Tampoco puede admitirse que en el traslape de la finca 178259 ésta debe prevalecer porque nació primero y por ende debe también prevalecer la 605220 en que fue reunida. Ya que según se afirma en el informe técnico,

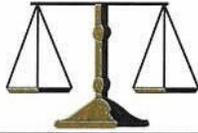


este traslape se considera despreciable de acuerdo a las tolerancias establecidas y, en todo caso, de existir un traslape de mayor gravedad no es posible determinar en sede registral un mejor derecho, en cuyo caso debe el asunto dilucidarse por acuerdos de las partes involucradas o mediante su discusión en sede jurisdiccional.

Asegura el recurrente que no procede lo resuelto por la Autoridad Registral, porque dicho terreno no es el que fue constituido como parque. Al respecto, comparte este Tribunal su afirmación de que existe una ambivalencia en los registros municipales sobre el terreno que realmente se constituyó como parque de la Urbanización Tournon Norte. Sin embargo, ha sido aceptado por San Miguel S. A. que, a pesar de conocer esas contradicciones, procedió a hipotecar y posteriormente dar en pago de ese crédito la finca **362273**, cuyo plano original era SJ-671264-87 (que esa misma sociedad modificó con el SJ-730380-1988), que en ese momento en apariencia era el relacionado parque. Y posteriormente insta las presentes diligencias administrativas, en donde reclama como suya la finca 207655 A, que también tiene naturaleza demanial.

Respecto del documento de cesión que está anotado en la finca 207655 A con citas 297-1032 y 2015 -85234, considera este Tribunal que independientemente de los defectos que les hayan sido consignados en su oportunidad y de que se encuentren o no caducos sus asientos provisionales, corresponden a un instrumento público cuyo contenido no ha sido desvirtuado en la sede correspondiente y por ello resulta una prueba fehaciente de la intención del representante de la empresa San Miguel S. A. de honrar con el municipio, la obligación establecida en la Ley de Planificación Urbana con motivo del desarrollo de la Urbanización Tournon.

Por último, con relación a los reproches al Registro Inmobiliario dentro de este procedimiento, advierte este Tribunal que resulta infundado afirmar que su actuación se pretenda soslayar alguna responsabilidad por los daños y perjuicios que pueda sufrir su representada, toda vez



que el propio recurrente ha aceptado que llegó a un acuerdo conciliatorio con el propósito de liberar su inmueble de la advertencia administrativa, y que con ello el apoderado de San Miguel S. A. se enriqueció en forma ilegítima.

No cabe afirmar que resulte sospechoso el hecho de que el Registro haya dado las audiencias correspondientes a todos los interesados, ya que incluso a su representada fue debidamente notificada de todos y cada uno de los documentos que fueron aportados al expediente por las otras partes interesadas. Y es que, tal como sucede en el caso bajo estudio, al evidenciarse inconsistencias registrales y catastrales, que eventualmente pueden ser producto de actuaciones irregulares de particulares o de funcionarios municipales, lo procedente es que el Registro imponga medidas cautelares, encaminadas a proteger la publicidad registral y así evitar una mayor afectación a terceros registrales.

Dada la situación encontrada en el transcurso de esta investigación, tampoco resulta improcedente que el Registro Inmobiliario solicitara en forma reiterada a la Municipalidad una aclaración de los oficios D.C. 1843-2013 y DL-166-2000, toda vez que se trata de la defensa de bienes de dominio público y en este caso era conveniente tratar de dilucidar cuál era la finca que en la realidad correspondía al parque, en razón de que en los acuerdos tomados por el Consejo Municipal en el año 1986, solamente se indicaba que ese terreno es el que está ubicado 100 metros al oeste del antiguo Salón El Tobogán, siendo que tampoco consta en autos cuál es ese inmueble o su plano catastrado, a efecto de determinar con un poco más de certeza la ubicación correcta.

Tampoco es de recibo la afirmación que sostiene el recurrente de que la Municipalidad de Goicoechea concluyó que la finca 207655 A sí es el terreno demanial que corresponde al parque como producto de conversaciones, reuniones y la insistencia e intervención directa de funcionarios del Registro. Al respecto véase lo indicado en el oficio D.C. 1125-2014 del 26 de noviembre de 2014, en donde se indica en forma expresa el procedimiento que llevó a cabo ese Municipio.



Por otra parte, no puede afirmar el apelante que los únicos titulares registrales inscritos son Inmobiliaria El Tobogán S.A. y San Miguel S. A. y no el Municipio de Goicoechea. Se reitera que, los bienes de dominio público se encuentran dentro de un régimen especial de protección en donde rige el principio de inmatriculación, esto es, que al estar destinados a un uso público no es necesaria su inscripción registral. Asimismo, al ser las Municipalidades las encargadas de administrar los bienes de esta naturaleza que se encuentren dentro de su territorio, están de por sí legitimadas, e incluso obligadas, a proteger el demanio municipal, sin que esté obligada a demostrar esa condición.

Por último, comparte este órgano de alzada la inconformidad que manifiesta el apelante respecto de que la Municipalidad de Goicoechea le ha concedido, sin condicionar pero a un precio bastante oneroso, todos los vistos buenos y autorizaciones requeridas para la construcción del proyecto denominado Oficentro El Tobogán (incluyendo el permiso de uso de suelo para la construcción de un condominio comercial y oficinas) en la finca 605220 con plano SJ-1361905-2009 y que por ese concepto han estado cancelando grandes sumas de dinero anualmente, por concepto de impuestos. Con esto se refuerza que la propia Municipalidad de Goicoechea no tiene claridad respecto de cuál, con toda certeza, es el inmueble que es parte de su demanio por constituir el parque de Urbanización Tournon Norte.

De conformidad con las anteriores consideraciones, no pueden admitirse las pretensiones de las empresas Inmobiliaria El Tobogán, S. A. y San Miguel S.A., toda vez que no corresponde a esta autoridad administrativa definir cuál es el terreno afecto al dominio público y en razón de las inconsistencias que afectan las fincas 207655 A y 605220 de San José y sus planos catastrados SJ-8378-72 y SJ-1361905-2009 respectivamente.

Adviértase que dentro de estas diligencias administrativas no se ha logrado desvirtuar la condición de demanial del fundo con matrícula 207655 A y se concluye que existe una



contradicción parcelaria entre éste y la finca 605220 que lesiona la publicidad registral y la seguridad jurídica. Siendo que el acuerdo conciliatorio entre partes no subsana la inconsistencia y por esto, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, a pesar de que este asunto se enmarca dentro del concepto de inexactitud de origen extrarregistral, es imposible para el Registro y para este Tribunal subsanar la situación y por este motivo comparte la medida impuesta por la Autoridad Registral en el sentido de levantar la advertencia administrativa y consignar el aviso catastral.

Así las cosas, este Tribunal Registral declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado **Carlos Mora Moya** en representación de **Inmobiliaria El Tobogán, S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 30 de abril de 2015, la que en este acto se confirma, ampliando la medida cautelar de Aviso Catastral al plano SJ-1361905-2009 que es publicitado en el segundo de dichos inmuebles.

SETIMO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el **recurso de apelación** presentado por el licenciado **Carlos Mora Moya** en representación de **Inmobiliaria El Tobogán, S.A.**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 30 de abril de 2015, la que en este acto se confirma para que se **levanten las advertencias administrativas** consignadas sobre las fincas del partido de SAN



JOSÉ matrículas **605220** y **207655 A** y sobre los planos catastrados **SJ-8378-1972** y **SJ-1573884-2012**. Se consigne **AVISO CATASTRAL** en las relacionadas fincas y planos catastrados, ampliando el Aviso Catastral al plano **SJ-1361905-2009**, en el entendido que ello no impide la inscripción de documentos posteriores, ya que su finalidad es publicitar la inconsistencia aludida. Dicha medida cautelar se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene su cancelación mediante la ejecutoria respectiva en la que se rectifique, o que todos los interesados soliciten de manera formal su subsanación mediante escritura pública que cumpla con todos los requisitos de ley y sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Roberto Arguedas Pérez

Guadalupe Ortiz Mora