



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2010-0217-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Municipalidad del Cantón Central de Heredia, apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 107-2010).**

## ***VOTO N° 370-2011***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las once horas diez minutos del catorce de setiembre de dos mil once.

Recurso de apelación interpuesto por el señor José Manuel Ulate Avendaño, mayor, divorciado, Magíster en Administración de Negocios, titular de la cédula de identidad número nueve- cero cuarenta y nueve- trescientos setenta y seis, en su condición de Alcalde Municipal de la Municipalidad del Cantón Central de Heredia, cédula de persona jurídica número tres- cero catorce-cero cuarenta y dos mil noventa y dos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas veinticinco minutos del veintidós de febrero de dos mil diez.

**Redacta el Juez Alvarado Valverde, y**

### **CONSIDERANDO**

**ÚNICO. NULIDAD DE LO RESUELTO.** Analizado el caso bajo estudio, considera este Tribunal que ha de anularse lo resuelto en aras de lograr una sustanciación a nivel técnico-catastral de lo debatido para su posterior resolución. El punto central de lo solicitado en la presente diligencia administrativa se refiere a la ubicación geográfica de la finca de Heredia



folio real número 106789-000, cuya información publicitada por el Registro Inmobiliario consigna estar ubicada en el distrito uno San Pablo del cantón nueve San Pablo de la Provincia de Heredia, y que la Municipalidad apelante ubica en el distrito primero del cantón primero Central de esa Provincia, y para demostración de su dicho aporta copia del mapa catastral de la zona en donde se ubica la finca en cuestión. El Registro Inmobiliario rechazó el cambio de ubicación solicitado, bajo la premisa de que, tanto el plano catastrado que dio origen a la finca, como la propia escritura rogada para su inscripción, indican la ubicación ahora publicitada, por lo que ningún error se cometió en sede registral, y que el principio de concordancia catastro-registro se cumple ya que la información tanto del plano como del folio real son plenamente coincidentes. Sin embargo, al estar el tema bajo estudio referido a la ubicación geográfica de un bien inmueble, controvertida por estar muy cercana a la línea limítrofe entre un cantón y otro, y teniendo el propio Registro Inmobiliario los insumos para determinar si el plano de la finca, de acuerdo a la ubicación dada en el propio plano, se encuentra a uno u otro lado de la línea limítrofe entre ambos cantones, todo por medio de un estudio catastral. El que no haya comisión de error en la sede registral, ya que todo se registró según lo rogado, y que la información gráfica del plano y la jurídica del folio real sean coincidentes, en este caso, no es suficiente al mantenimiento de la información publicitada, ya que para dar una mejor dimensión al principio de concordancia catastro-registro las dimensiones gráfica y jurídica también deben coincidir con la física, sea que se debe coincidir no solamente a un nivel formal, sino real, y para el caso bajo estudio, el criterio técnico de la División Catastral sobre la ubicación formal de la finca de acuerdo a la información objetiva existente según los derroteros indicados en el plano como por la información de la ubicación de los límites políticos de nuestra Nación es básico para poder tomar una determinación en el presente asunto, y su carencia viene a dejar en un estado de indefensión a quien gestiona, ya que teniendo la Administración las herramientas para poder emitir una resolución sobre el fondo de lo pedido, sea la ubicación geográfica del bien inmueble controvertido, se le rechaza por un motivo estrictamente formal que no toma en cuenta la dimensión física del asunto sometido.



**POR TANTO**

Se anula la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas veinticinco minutos del veintidós de febrero de dos mil diez, para que proceda la División Catastral del Registro Inmobiliario a informar mediante estudio cuál es la ubicación geográfica del inmueble bajo estudio de acuerdo a la información brindada por su plano catastrado y los límites político cantonales de la República. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Oscar Rodríguez Sánchez*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

**DESCRIPTOR.**

**PRINCIPIOS CATASTRALES**

**TG: CATASTRO NACIONAL**

**TR: PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL**

**TNR: 00.58.44**