



**RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2023-0423-TRA-RI
DILIGENCIAS OCURSALES
EDWIN ISAÍ DÍAZ PICADO, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2023-591-RIM)
REGISTRAL**

VOTO 0007-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas treinta y dos minutos del dos de febrero de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor Edwin Isaí Díaz Picado, portador de la cédula de identidad 1-1174-0189, ingeniero topógrafo, en su condición de profesional responsable del documento con citas de presentación 2022-7741-C, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 13:12 horas del 17 de octubre de 2023.

Redacta la juez Quesada Bermúdez

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Mediante escrito presentado el 14 de junio de 2023, el Ingeniero topógrafo Edwin Isaí



Díaz Picado, inicia diligencias ocursoales contra la calificación registral 2023-037-CT, a efectos de que se reevalúen los defectos de la presentación del documento 2023-7741, debido a que el informe técnico DRI-CTE-05-0271-2023 realizado por el Ing. Luis Diego Valerio Ortiz está basado en un mosaico catastral desajustado, por lo que se solicita revocar los defectos señalados al no existir ninguna afectación parcelaria, dado que se debe a una mala conformación del mapa debido a errores de conceptos técnicos (folios 1 a 10).

Mediante documento DRI-CTE-05-0271-2023 del 16 de mayo de 2023, el señor Luis Diego Valerio Ortiz del departamento de Subproceso de Cartografía Catastral, emitió criterio técnico para verificar las contradicciones parcelarias señaladas en la calificación del documento 2023-7741, dentro del cual concluyó:

- El documento 2023-7741 colinda en el lindero suroeste con la parcela 002 de la finca 88184 (ver imagen #8) producto del traslape del documento con el plano G-51178-1992.
- El derecho total de vía del documento 2023-7741 difiere en algunos sectores con el mapa catastral, el cual fue delimitado con la información de los planos catastrados de la zona en estudio, el profesional responsable del documento aporta el visado municipal MT-GC-OF-082V-2023 emitido por el Departamento de Gestión Catastral y Topografía de la Municipalidad de Tilarán.
- La conformación de la calle pública en el mapa catastral se modificó en un sector colindante a la presentación (ver imagen #8), de acuerdo con el ancho de vía que indican los planos catastrados de la zona en estudio, eliminándose la afectación del documento 2023-7741 con la red vial.



- Se mantiene la sobreposición del documento 2023-7741 con la parcela 002 del identificador 50807008818400 la cual se delimita con el plano G-51178-1992 (ver imagen #8), además el documento 2023-7741 deja restos sin información catastral y registral (inconsistencia 1), como lo sería el área de la parcela 002 del identificador 2150301146800 delimitada por el plano A-51621-1992 (ver imagen # 8) (folios 11 a 16).

Con fundamento en el informe anterior, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario emitió la calificación O37-2023-CT en la que confirmó los siguientes defectos: “Art. 34 inc. c) RLCN. Esquema de colindantes, al sur, no concuerda, ver finca 88184. ART. 69 RLCN. Plano contradice estado parcelario. Sobrepone con plano G-0051178-1992 finca 88184. Presentación estaría dejando el resto de finca al oeste de la calle pública” (folio 21 a 30). Asimismo, mediante resolución de las 16:36 horas del 28 de junio de 2023, el Registro Inmobiliario, autorizó la apertura del expediente administrativo (folios 33 y 34).

Mediante oficio DRI-CTE-05-0362-2023 del 30 de junio de 2023, la licenciada Mariela Alvarado Oses, del Departamento de Subproceso Cartografía Catastral del Registro Inmobiliario, respondió a la solicitud de la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, y adjuntó nuevo estudio relativo al documento 2023-7741-C en el cual concluyó:

- 1- Con base a (*sic*) lo consignado en el documento con citas Tomo 2021 Asiento 213228, se determina que aún y cuando existe una discrepancia entre el trazado de la calle pública



existente con respecto al indicado en los planos G-0051178-1992 y A-0051621-1992, el plano catastrado G-0051178-1992, describe adecuadamente las áreas de la finca de Guanacaste matrícula 88184.

2-El predio N° 50807008818400, se conforma dentro del mapa catastral respetando lo establecido en el documento con citas Tomo 2021 Asiento 213228 (ver figura N°7 y N°8)

3-Según lo anterior existe un traslape entre el plano de agrimensura con citas de presentación 2023-7741 y el plano catastrado G-0051178-1992 (finca 5-88184), específicamente con la parcela 002 del predio 50807008818400. (Ver figura N°9).

4-El plano de agrimensura con citas 2023-7741, estaría dejando restos sin información catastral ni registral, en el sector oeste. (Ver figura N°10) (folio 40 a 46).

Mediante resolución de las 12:12 horas del 1 de agosto de 2023, el Registro Inmobiliario dio audiencia a las partes interesadas: **Edwin Díaz Picado**, promovente del presente ocursu catastral y **Emilia Rivera Murillo**, cédula de identidad 5-0107-0346, titular registral de la finca de Guanacaste matrícula 111468, que debido a su defunción corresponde notificar a los interesados de la sucesión, acreedores y en general cualquier interesado, por medio de la publicación de un edicto el cual efectivamente se publicó (folios 47 a 49 y 68).

Al proceso se apersonaron los señores Edwin Diaz Picado y Jorge Luis Araya Jiménez, cédula de identidad 6-0186-0560, albacea de la señora Emilia Rivera Murillo. (Folio 52 y 53).



Por resolución de las 13:12 horas del 17 de octubre de 2023, el Registro Inmobiliario confirmó los siguientes defectos: i) Art 34 inc. c) RLCN. Esquema de colindantes, al sur no concuerda, ver finca 88184. ii) Art. 69 RLCN. Plano contradice estado parcelario. Sobrepone con plano G-0051178-1992 finca 88184. iii) Presentación estaría dejando restos de finca al oeste de la calle pública (folio 69 a 86).

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, mediante documento presentado el 25 de octubre de 2023 el Ing. Edwin Isaí Díaz Picado, interpuso recurso de apelación en el que señaló:

1. La resolución se basa en un informe técnico incorrecto, que no cumple con los criterios de conformación del mapa catastral.

2. La situación de la finca 5-88184, indicada en la resolución, es incorrecta debido a que se utilizó el plano catastrado G-0051178-1992 sin considerar que ya no representa a esa finca debido al actual trazo de la calle pública, que por ley es acceso directo a las fincas que son parcelas agrícolas.

3. Si bien el plano G-0051178-1992, cumple con los errores de cierre y de diferencia de área, este ya no representa la finca 5-88184, por lo que cumple con las condiciones para que se le señale relación O inconsistencia O3 modificación O9, caso h2 que se establece en la página 152 del Manual de Conformación para el Mapa Catastral, en su última versión y se desestime ese plano. Al comparar los linderos del plano con la realidad física se exceden las tolerancias lineales (4.85m); además, la suma del área de las tres parcelas en relación



con el área registrada supera el 10 %. No se le puede indicar inconsistencia O7.

4. Es falso que para la ubicación de los planos se consideraron diversos insumos porque el plano A-0051621-1992 no está conformado con base en la ortofoto ni en los linderos.

5. Los montajes que adjunta aclaran la situación actual de las parcelas agrícolas. Esos terrenos están bajo la administración de la Municipalidad de Tilarán la que da fe de que la calle pública es tal como se indicó en el oficio visado MT-GC-OF-082V-2023.

Solicitó la inscripción del plano con citas 2023-7741 con el cual se pretende rectificar el área de la finca 5-0111468.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo, de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos no demostrados de interés para la resolución de este asunto.

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



QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Llevado a cabo el estudio del expediente venido en alzada, se observa que la inconformidad del recurrente Ing. Edwin Isaí Díaz Picado, surge a causa de los defectos que le fueron consignados al plano catastrado con citas de presentación 2023-7741, motivo por el cual se denegó su inscripción por parte del Registro Inmobiliario. Lo anterior, conforme a los informes técnicos rendidos por el Departamento Catastral Técnico mediante los cuales se confirman los defectos señalados tanto por el registrador como en la calificación formal. Sobre tales defectos, el Registro indicado advirtió:

1.- Defecto. Art. 34 inc. c) RLCN. Esquema de colindancias, al sur, no concuerda, ver finca 88184. Del análisis catastral y registral, así como del montaje del estado parcelario realizado, se ubica y se demuestra la existencia de la finca 88184 como un resto, situación que conlleva a que la presentación 2023-7741-C, colinde con dicho inmueble. **2.- Defecto. Art. 69 RLCN. Presentación se sobrepone con plano catastrado G-0051178-1992 finca 88184.** Pretende el ocursoante la eliminación de la parcela 002 del predio 50807008818400 correspondiente a la finca de Guanacaste 88184, actuación absolutamente improcedente, ya que dicha área está conformada actualmente y se encuentra contemplada en el plano G-0051178-1992, por lo que no podemos eliminar áreas contenidas dentro de un título. A la luz de los informes rendidos se demuestra la existencia de esta contradicción parcelaria. **3.- Presentación deja restos de finca al oeste de la calle pública.** De autorizarse la inscripción de la presentación 2023-7741-c, se estarían dejando restos que corresponden con la parcela 002 de la finca de Guanacaste



matrícula 111468, situación que origina un problema a nivel de mapa catastral, [...]. Se procede a **confirmar los defectos**.

Ambos informes técnicos coinciden en que el plano catastrado G-0051178-1992 describe la finca 88184; además, en el segundo informe se indica que, según su conformación gráfica, este cumple con todas las tolerancias establecidas. El citado instrumento indica colindancia al norte y oeste con calle pública; sin embargo, si bien sobrepasa un su lindero norte la vía pública, del estudio no se logra determinar la existencia de un traslape entre los planos catastrados A-0051621-1992 y G-0051178-1992, por lo que, de ello se deduce que estos predios representan la totalidad de las áreas de las fincas 111468 y 88184, respectivamente, según su asiento primero. Esto se logra apreciar en el montaje correspondiente, figura 6 visible a folio 44 del expediente principal:

Figura N°6. Montaje de los planos catastrados A-0051621-1992 y G-0051178-1992



Asimismo, de la finca de Guanacaste matrícula 88184 con identificador predial No. 50807008818400 parcela 001, 002,



003, se segregó un lote que dio origen a la finca 243572 según documento con citas tomo 2021, asiento 213228 del 15 de abril de 2021, instrumento que es claro al describir el resto de la finca matrícula 88184 de la siguiente manera: “El resto reservado se describe así: ...Sur: Calle Pública... Con el plano catastrado G—cero cero cinco uno siete ocho— mil novecientos noventa y dos ...”, ello se grafica en el montaje visible a folio 45, figura 8:

Figura N°8. Montaje del plano catastrado G-0051178-1992 y restos de finca de Guanacaste 88184.



Ahora bien, el plano catastrado con citas 2023-7741, indica como razón de inscripción: para rectificar área en disminución de la finca de Guanacaste matrícula 111468, con una medida de 59853 m², por medio del cual se pretende modificar el plano catastrado A-51621-1992. Sin embargo, del estudio técnico se desprende que ese documento traslapa con el plano catastrado G-0051178-1992 (finca 88184), conforme se desprende en el montaje realizado en la figura 9 del informe técnico, visible a folio 45 vuelto:



Figura N°09. Montaje del plano de agrimensura con citas 2023-7741 y los planos catastrados C-0051178-1992 y A-0051621-1992.



De igual manera, del informe técnico se desprende que el plano con citas de presentación 2023-7741 estaría dejando restos sin información catastral o registral, en el sector ocupado actualmente por la parcela 002 del predio 21503011146800, como se desprende de la figura 10 visible a folio 46:

Figura N°10. Montaje del plano de agrimensura con citas 2023-7741, plano catastrado A-0051621-1992.



Del análisis realizado se determina que el plano catastrado con citas 2023-7741, corresponde a una modificación del plano catastrado A-0051621-1992, que describe la finca matrícula 111468; corresponde



a una eventual modificación del título de propiedad que luego deberá ser avalada por el titular registral cuando presente a la corriente registral el testimonio de escritura por medio del cual se establezca la concordancia entre la realidad física y jurídica del terreno. Debido a lo anterior, no encuentra este órgano de alzada motivo alguno para obligar al propietario a reconocer terreros que por su propia disposición desea disminuir de su propiedad por medio del citado levantamiento catastral; el hecho de dejar por fuera una porción de terreno al oeste de la calle pública obedece a una manifestación de la voluntad de su titular registral.

Partiendo de lo expuesto y analizado, este Tribunal estima procedente revocar el defecto consignado: **3. Presentación estaría dejando restos de finca al oeste de la calle pública.** Los restos que deje la finca deben ser visualizados en el mapa catastral y descritos por un identificador predial, pues no se puede obligar a un titular a reconocer una porción de terreno que él no reconoce como parte de su dominio. Un aspecto técnico, no puede incidir en la situación jurídica.

En cuanto a los otros defectos consignados: **1. Esquema de colindancias, al sur no concuerda, ver finca 88184. Art 34 inc c), RLCN., y 2. Plano contradice estado parcelario. Sobrepone con plano G-0051178 finca 88184. Art. 69 RLCN,** estos se confirman dada la situación jurídica que se desprende del estudio técnico realizado por el Departamento Catastral Técnico y la afectación que se podría generar con la finca 88184 y el plano catastrado G-0051178-1992 que la describe.



Sobre los agravios señalados por el recurrente, respecto de su inconformidad con el estudio y análisis realizado por el Departamento Catastral Técnico, así como sobre la conformación del mapa catastral, conviene indicar que, tal y como lo señaló el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, el recurso no es la vía para cuestionar el mapa catastral, debido a que en este procedimiento administrativo cursal lo que se discute es una calificación ejercida por el operador jurídico catastral cuando ingresa a la corriente registral un documento que debe ser sometido a estudio, que en el presente caso corresponde plano catastrado con citas 2023-7741. Lo anterior, aunado a que el señor Edwin Isaí Díaz Picado tampoco cuenta con la legitimación para objetar el mapa catastral, por lo que debe denegarse la solicitud planteada en ese sentido, al no ser titular registral de las fincas involucradas. En consecuencia, se rechazan sus argumentaciones en ese sentido.

SÉTIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, este Tribunal rechaza parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el señor Edwin Isaí Díaz Picado, en su condición indicada, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 13:12 horas del 17 de octubre de 2023, la que en este acto se revoca parcialmente en cuanto al defecto apuntado: **3. Presentación estaría dejando restos de finca al oeste de la calle pública**, y se confirma en cuanto a los demás defectos: **1. Esquema de colindancias, al sur no concuerda, ver finca 88184. Art 34 inc. c), RLCN., y 2. Plano contradice estado parcelario. Sobrepone con plano G-0051178 finca 88184. Art. 69 RLCN., los cuales deberán ser subsanados y atendidos previo a su inscripción.**



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **parcialmente con lugar** el recurso de apelación interpuesto por el señor Edwin Isaí Díaz Picado, de calidades indicadas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 13:12 horas del 17 de octubre de 2023, la que en este acto se **revoca parcialmente** en cuanto al defecto que textualmente señala: “Presentación estaría dejando restos de finca al oeste de la calle pública”, y se confirma en cuanto a los defectos: 1. Esquema de colindancias, al sur no concuerda, ver finca 88184. Art 34 inc. c), RLCN., y 2. Plano contradice estado parcelario. Sobrepone con plano G-0051178 finca 88184. Art. 69 RLCN., los cuales deberán ser subsanados y atendidos previo a su inscripción. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 42 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 43747-MJP. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFIQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez



Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

omaf/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

ÁREAS DE COMPETENCIA

TE: Recursos de apelación contra ocursos del Registro Nacional

TG: Atribuciones del TRA

TNR: 00.31.37

**RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO
NACIONAL**

TG: Áreas de competencia

TNR: 00.31.59