



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2024-0339-TRA-RI

DILIGENCIAS OCURSALES

FREDDY MURILLO GONZÁLEZ, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2023-1114-RIM)

SUBDIRECCIÓN CATASTRAL

VOTO 0230-2024

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas trece minutos del veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por **FREDDY MURILLO GONZÁLEZ**, topógrafo, cédula de identidad 2-0470-0271, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:20 horas del 27 de junio de 2024.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. Las diligencias se inician por el curso presentado por **FREDDY MURILLO GONZÁLEZ**, en su condición de topógrafo responsable del levantamiento correspondiente a la presentación **2022-68660-C** relacionada con la localización del derecho **001** de la finca de la provincia de **Limón** número **35409**, en contra de la calificación 63-2023-CT que involucra a los planos **L-0401488-1980** y **L-0460342-1981**, que se relacionan con las fincas de **Limón 35409** y **18412** respectivamente.

Mediante resolución emitida a las 08:20 horas del 27 de junio de 2024, el Registro



Inmobiliario, resolvió rechazar el recurso presentado por el topógrafo **FREDDY MURILLO GONZÁLEZ**, con base en lo establecido en el informe técnico catastral realizado por la ingeniera Melissa Uribe Mora, donde se demuestra que existe una sobreposición total de las fincas indicadas y por ende de los planos que las grafican, por cuanto ambas ocupan un mismo espacio físico, consecuencia de lo cual se confirma el defecto:

[...] Art. 69 RLCN. Plano contradice el estado parcelario. Lote presenta sobreposición total con el plano catastrado L-0460342-1981 (finca 18412). Según expediente digital del predio, finca 7-35409 presenta inconsistencia 6 por tener sobreposición total el plano catastrado L-0401488-1980 (finca 035409) con el plano L-0460342-1981 (finca 18412). [...]

Ante ello, el señor **FREDDY MURILLO GONZÁLEZ** apela lo dispuesto por el Registro de origen, y solicita se inscriba la presentación catastral **2022-68660-C**, para lo cual expresa de forma reiterada los siguientes agravios:

El plano **L-0460342-1981**, que presenta irregularidades, se usó para rectificar la medida de la finca de **Limón 18412** mediante la inscripción del documento que ocupó las citas de presentación al Diario del Registro bajo el Tomo 537 Asiento 5894, y en el procedimiento se logró determinar que tiene errores de cierre que exceden las tolerancias permitidas lo que le impide ser un insumo adecuado para describir el inmueble, lo que genera que la finca indicada posea una inconsistencia 03, modificación 09, relación 0; y esto atenta contra el principio de seguridad jurídica y una publicidad sana, y que permitió en la resolución citada la cautela del asiento registral involucrado por cuanto da origen a la sobreposición detectada.

Además, la finca **18412** nace a raíz de la reunión de varias fincas contiguas, sin un número de plano que la describa, y tampoco ninguna de las fincas que se reunieron para darle origen tenían un plano que las describiera. También se debe considerar que se catastra primero el plano **L-0401488-1980**, antes que el plano **L-0460342-**



1981, aunque no se debe entender que por esto la finca **35409** naciera antes que la **18412**.

Aunado a lo anterior, el Registro recientemente permitió la inscripción de la presentación 2022-44592-C que generó el plano **L-0061941-2022**, que era para segregar una parte de la finca de Limón 36744 y reunir con la finca completa 155988 las cuales también se sobreponían a la finca de **Limón 18412**, y a pesar de estar en las mismas condiciones de superposición total según artículo 69 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional y a escasos metros de distancia del terreno graficado en la presentación **2022-68660-C**, esta última se rechaza mientras que la primera se inscribe, e incluso originó la finca de Limón 193617, con lo que se prueba la existencia de un trato desigual.

Finalmente, concluye que el polígono del plano **L-0460342-1981** no es coincidente con los terrenos que describe, que a diferencia de la finca de **Limón 18412**, la finca **35409** no publicita ningún aviso catastral y aporta distintas pruebas para fundamentar su posición, y señala que el análisis de su apelación fue contestado vía SIRI en un tiempo de 14 minutos lo cual es muy poco tiempo para la responder y que además mencionan la finca 35049 que no se relaciona con el caso, asimismo indica que solo la finca **18412** presenta la inconsistencia 3 modificación 9.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser valorados para la resolución del presente proceso.

CUARTO: SOBRE EL 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. A) LA EXISTENCIA DE LA SOBREPOSICIÓN. Con base en el informe técnico elaborado por el Departamento Catastral-Técnico de la Subdirección Catastral, se tiene por demostrado que las fincas de la provincia de **Limón** matrículas **18412** y **35409**, a las que por su orden corresponden los planos **L-0460342-1981** y **L-0401488-1980**, presentan una sobreposición total, tal como se visualiza en la siguiente imagen, en donde se aprecia con claridad que ambos inmuebles están totalmente traslapados:



Consecuencia de dicho traslape, y del hecho de que la presentación **2022-68660-C** grafica terrenos correspondientes a la finca **Limón** matrícula **35409**, por cuanto con esta se pretende localizar el derecho **001**, la indicada presentación arrastra indefectiblemente la misma patología, lo cual se aprecia con meridiana claridad en la imagen que consta a folio 81 del expediente y que a continuación se agrega:



Estos montajes, fueron realizados con base en la información oficializada con que cuenta el Registro, y en distintos planos catastrados que se encuentran inscritos, y los informes técnicos catastrales, los planos y la información gráfica y matemática que consta en ellos se encuentran protegidos por el principio de la fe pública que ostenta el profesional que las ha ejecutado y autorizado, sea el topógrafo o el profesional en agrimensura. De tal modo que tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas.

Al respecto la Ley 4294 para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, en su artículo 12 dispone que “las personas autorizadas por ley que ejerzan la topografía o la agrimensura tendrán fe pública en el ejercicio de su función como agrimensores.”. En el mismo sentido, el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional estipula:

Los datos relativos al derrotero, área y ubicación contenidos en el plano de agrimensura son insertados en él bajo la fe pública y responsabilidad que



tienen los profesionales de la agrimensura, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ejercicio de la Topografía y Agrimensura.

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

En este punto, resulta de vital importancia acotar en el hecho de que el recurrente, durante la apelación, no solo no aporta elementos técnicos nuevos para desvirtuar el informe catastral, sino que, al contrario, reconoce de manera expresa la existencia de la sobreposición, pues uno de sus argumentos radica en solicitar que se le aplique el mismo trato que a otra presentación que también tenía sobreposición con la finca **Limón** matrícula **18412** y que sí fue inscrita.

B) SOBRE EL MARCO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL. En cuanto al defecto consignado a la presentación **2022-68660-C** es necesario recordar al apelante que el marco de calificación registral limita la función calificadora, a la información que consta en el Registro Inmobiliario y a lo que resulte del plano, de modo que el registrador, una vez examinado el plano, tiene la facultad de inscribir cuando se cumple con todos los requerimientos, o de suspender o denegar aquellos planos que no se ajusten a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico, esto a tenor de lo preceptuado por el artículo 41 del Decreto Ejecutivo 34331, que es el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Partiendo de todo lo anterior, en este caso concreto el defecto señalado se produce, al comprobarse con el informe técnico realizado por el Registro, la existencia de una inexactitud respecto a las fincas de la provincia de **Limón** matrículas **18412** y **35409**



en virtud de que se evidencia un traslape entre los planos correspondientes a dichos predios, inexactitud que en consecuencia alcanza a la presentación **2022-68660-C**, que como ya se indicó, grafica terrenos correspondientes a la finca **35409** por cuanto con esta se pretende localizar su derecho **001**.

Se debe tener presente que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, a través de la información que dimana de sus asientos, y en aras de garantizar esa seguridad no puede permitirse la inscripción de un plano catastrado que nacería a la vida con una patología relacionada a una sobreposición total de fincas.

Bajo este contexto no es posible para el Tribunal resolver en forma diferente a lo indicado por el Registro de origen, ya que efectivamente se puede constatar, con base en los montajes que constan en el estudio técnico elaborado por el Departamento Catastral Técnico, la existencia de una sobreposición total entre los planos indicados y la presentación cuya inscripción se pretende.

C) EN CUANTO A LOS AGRAVIOS. En cuanto al agravio de que en el procedimiento se logró determinar que el plano **L-0460342-1981**, que se usó para rectificar la medida de la finca de **Limón 18412** tiene errores de cierre que exceden las tolerancias permitidas lo que le impide ser un insumo adecuado para describir el inmueble, lo que genera que la finca indicada posea una inconsistencia 03, modificación 09, relación 0, es menester señalar que si bien es cierto esto está debidamente demostrado, no es obstáculo para la determinación de una sobreposición total, pues los errores de cierre en este tipo de casos no implican una modificación de la ubicación capaz de eliminar la sobreposición detectada.

En este punto, también es importante establecer que ha quedado demostrado en el informe técnico remitido mediante el oficio DRI-CTE-0109-2024 de 22 de marzo de 2024, que el plano **L-0401488-1980** también presenta inexactitudes de elaboración



por cuanto no cumple con las tolerancias establecidas para la conformación del Mapa Catastral al tener un error de cierre lineal de 0.4556 metros.

Por lo que se rechaza este agravio y se reitera que los errores de cierre de los planos no son motivo para descartar la sobreposición de las fincas, por lo que el defecto señalado se debe mantener.

En cuanto a que la finca **18412** así como las que le dieron origen no tenían plano, y el orden en que se catastran los planos, este argumento también debe rechazarse por cuanto no descarta la existencia de la sobreposición, y aunado a esto recuérdese que a la administración registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito, por lo que en un caso como el de marras, en el que existe una sobreposición total, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por los propios interesados mediante la inscripción de nuevos planos que eliminen la sobreposición y puedan ser llevados al asiento registral de cada finca.

En cuanto a la inscripción del plano **L-0061941-2022** lleva razón el recurrente al señalar que se dio a pesar de que presentaba también una sobreposición con la finca de **Limón 18412**, situación que conllevó a la inclusión de la inconsistencia 6 en la finca de **Limón 193617** que se originó con dicho plano, según consta en la resolución final, por cuanto dichas situaciones no pueden ser permitidas, por lo que ya se están tomando las medidas pertinentes, y de acuerdo con todo lo indicado supra, mal haría el Registro al aplicar un trato igual que está basado en un error que afecta la seguridad jurídica registral.

En cuanto a la prueba aportada no resulta útil para desvirtuar la existencia de la sobreposición que origina la imposición del defecto, por cuanto no se aportan elementos técnicos que desvirtúen los hallazgos del informe catastral. Más aún, y como ya se adelantó líneas arriba, el propio recurrente reconoce de manera expresa la existencia de la sobreposición.



Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, por lo que debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por **FREDDY MURILLO GONZÁLEZ** contra de la resolución de ocurso dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:20 horas del 27 de junio de 2024, con relación a la presentación **2022-68660-C**, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por **FREDDY MURILLO GONZÁLEZ** contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:20 horas del 27 de junio de 2024, la que en este acto **SE CONFIRMA** en todos sus extremos. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Priscilla Loretto Soto Arias

Cristian Mena Chinchilla



Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

mgm/KQB/PLSA/CMCH/GBM/NUB

DESCRIPTORES

RECURSOS DE APELACIÓN CONTRA OCURSOS DEL REGISTRO NACIONAL

TG: Áreas de Competencia

TNR: 00.31.59