



RESOLUCIÓN DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2024-0233-TRA-RI
GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
AZUL VERDE PARADISE LLC LIMITADA, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO
(EXPEDIENTE DE ORIGEN 2020-2013-RIM)
REGISTRAL

VOTO 0075-2026

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las doce horas con dos minutos del doce de febrero de dos mil veintiséis.

Recurso de apelación planteado por la abogada Ruth Rodríguez Obando, portadora de la cédula de identidad número: 5-0255-0437 y el señor Rodolfo Brenes Vargas en su condición de representantes del señor Jean Francois Moyersoén, ciudadano Belga, con domicilio en 31 Avenue Princesse Grace, Monte Carlo, 98000 Mónaco, portador del pasaporte de la República Bélgica número EN-923018, en su condición personal y en calidad de Gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma y ostentando la representación judicial y extrajudicial de la sociedad **Azul y Verde Paradise LLC, S.R.L.**, cédula jurídica número: 3-102-658743, domiciliada en Tamarindo Business Center suite 1, Tamarindo, Santa Cruz, Provincia de Guanacaste, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:05 horas del 30 de abril de 2024.



Redacta la juez Norma Ureña Boza.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. I.- SOBRE LAS ACTUACIONES ANTE EL REGISTRO INMOBILIARIO. El 29 de septiembre de 2020, la señora Gerlyn Viviana Rodríguez Guerrero, portadora de la cédula de identidad 1-1333-0278, secretaria, vecina de Alajuela, en su condición de titular registral del derecho 012 de la finca ubicada en la provincia de Guanacaste, matrícula 25679-A, sin plano y con identificador predial 511010025679A, libre de anotaciones y gravámenes; finca que se generó con el plano catastrado G-2953-1968, con un área de 755.506,98 m2 mediante diligencias de información posesoria. Informa de la existencia de un traslape entre la finca de su propiedad 25679-A-000 y la finca 58887; así como de sus segregaciones.

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 10:40 horas del 20 de octubre de 2020, procede a iniciar las diligencias administrativas a efectos de realizar las investigaciones que el caso amerita, imponiendo medida de advertencia administrativa sobre la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 25679-A-000, para efectos de publicidad mientras se continua con el trámite del expediente. Además, se solicitan los informes de rigor para verificar si se deben cautelar otros inmuebles. Notificación realizada el 3 de noviembre de 2020. (Tomo I, folio 57 a 61)

Por resolución de las 09:35 horas del 29 de enero de 2021, el Registro Inmobiliario, con base en el informe técnico DRI-CTE-03-



0393-2020, rendido por la Ing. Sonia Araya Villalobos del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario (v.f 62 a 83), conforme a las inconsistencias detectadas, además de otras adicionales que se incluyen en los reportes de mantenimiento, determina consignar la nota de advertencia administrativa en las fincas de Guanacaste 58887, 87065, 190502, 190504 y 190505; únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continua con el trámite del expediente. Notificación realizada el 1 de febrero de 2021. (Tomo I, folio 205 a 209)

El Registro Inmobiliario, mediante resolución final dictada a las 15:05 horas del 30 de abril de 2024, determinó conforme el estudio y análisis realizado sobre las inconsistencias investigadas, resolver: 1) Mantener la advertencia administrativa sobre la finca de Guanacaste 25679-A, submatrículas 001, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 y 012, 58887, 190505, 190504, 190502, 87065, y los planos catastrados G-0002953-1968, G- 1507569-2011, G-0596674-1985, G-1506410-2011, G-1509145-2011 y G-188407-1994. 2) Una vez firme la presente resolución consignar inmovilización sobre la finca de Guanacaste 25679-A, submatrículas 001, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 y 012, 58887, 190505, 190504, 190502, 87065, y los planos catastrados G-0002953-1968, G- 1507569-2011, G-0596674-1985, G-1506410-2011, G-1509145-2011 y G-188407-1994, medida cautelar que se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene su levantamiento o que los propietarios registrales realicen los actos que conlleven al saneamiento de los citados inmuebles, sea, la inscripción de los planos de agrimensura y el otorgamiento de los documentos notariales correspondientes, los cuales se someterán al tamiz de



calificación. **3)** Modificar la situación geográfica del asiento registral de la finca 116283, para que consigne correctamente: Cantón 11, Hojancha, Distrito 3 Puerto Carrillo, Provincia 5 Guanacaste. **4)** Modificar a situación geográfica en los asientos catastrales G-171131-1994, G-171133-2024, G-171136-1994, G-171134-1994. Para ejecución de lo anterior, se comisiona al Departamento de Normalización Técnica. **5)** Ordenar la apertura del expediente de gestión administrativa número 2024-404-RIM para que conozca las presuntas afectaciones a la zona marítimo terrestre sobre las fincas de Guanacaste 25679-A, 67809, 175901, 116284, 142133, 143160, 143161 y 58887, y los asientos catastrales que las describen. Deberá en ese expediente conocerse el informe que se remitió al expediente 140-1991 y ordenar la conformación en el mapa catastral de la finca de Guanacaste 67809, plano catastrado G-615946-1986. **6)** 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 de Guanacaste 25679-A, submatrículas 001, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 y 012, 58887, 190505, 190504, 190502, 87065, lo establecido en los puntos 2) y 3) de la presente parte dispositiva y sea ejecutado por el Asesor a cargo. **7)** Contra la presente resolución procede el recurso de apelación ante el Tribunal Registral Administrativo, conforme lo dispuesto por el artículo 29 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, artículo 19 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo No. 43747-MJP. Notificación realizada el 30 de abril de 2024. (Tomo VI, folio 1639 a 1763)

Mediante escrito presentado el 8 de mayo de 2024, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, y Rodolfo Brenes Vargas en su condición de representantes del señor Jean Francois Moyersoén, en su condición



personal y en calidad de Gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma y ostentando la representación judicial y extrajudicial de la sociedad Azul y Verde Paradise LLC, S.R.L, en tiempo y forma interpone recurso de apelación en contra de la resolución final dictada por el Registro, y exponen sus argumentos señalando:

1. Falta de legitimación y competencia para resolver. Lo anterior, debido a que las diligencias son iniciadas por la Dirección Inmobiliaria, asignando el expediente al licenciado Diter Chaves como Asesor Jurídico, por lo que, no podría la Subdirección de Catastro hacer un análisis jurídico de todos los elementos y contenido del expediente, dado que las inconsistencias e inexactitudes reclamadas no son únicamente de índole catastral; sino que nacen del primer asiento de inscripción del inmueble de Guanacaste 25679, por su discordancia a lo largo del tracto sucesivo. Por lo que, su representada estima que acorde al ordenamiento jurídico rector, es que el Subdirector de Catastro suscriba en funciones de Director Inmobiliario a.i, lo que podría generar la nulidad absoluta del acto; en razón del grado o jerarquía de quien emite la resolución, toda vez, que abarca cuestiones fundamentalmente catastrales cuando la patología de las inexactitudes debe abarcarse de acuerdo a los principios rectores de la materia, sea, sobre el contenido del expediente y el ordenamiento jurídico, que no se reflejan en la valoración de la resolución.
2. El Registro Inmobiliario, emite conclusiones incorrectas sobre el informe catastral No. DRI-CTE-03-0333-2022, donde se evidencia ausencia sobre la valoración de la prueba. Lo anterior, debido a que el contenido del informe catastral y la conclusión



que destaca la resolución es el resultado de haber incorporado al asiento de inscripción de la finca de Guanacaste 25679-A el plano catastrado G-2953-1968 y de querer ubicar de manera artificial en zona privada el resto reservado.

3. Su representada aportó como prueba el certificado inmobiliario emitido por el Registro, suscrito por el funcionario Verny Jiménez Jiménez, el 10 de enero de 2022, referido al identificador predial 511030025679 A O, en la que se ubica el posible resto de la finca 25679-A. Sin embargo, la resolución omite la existencia de esta certificación, que tiene un evidente peso e importancia probatoria.
4. Asimismo, se omitió el análisis del documento presentado por la Municipalidad de Hojancha, mediante oficio OCBIM-OE-006-2019 del 22 de febrero de 2019, suscrito por la Ing. Kathia Brais Zúñiga, quien ubica la finca 25679-A, en la Zona Marítimo Terrestre, al igual que el Registro Nacional; ambos entes públicos y coincidentes en cuanto a la ubicación del resto de la finca 25679-A, suponiendo que tal resto existiera.
5. Las declaraciones rendidas bajo fe de juramento que hiciera el representante de Playa Carrillo S.A., así como de cada uno de los titulares López Juárez y Castro López, fueron claros al manifestar que la finca 25679-A, existe únicamente a nivel del Registro, pero no en la materialidad del terreno. Además, el señor Juan Rolando Rodríguez Paniagua, declaró que cuando vendieron el inmueble al señor Jean Francois Moyersoen, vendieron la totalidad de la finca, sin que quedara resto reservado, a excepción de un poco más de una hectárea que se reservaron límite Este, pero que con posterioridad fue vendida a



Lis Rodríguez Paniagua; quien luego transmite a Luzbal S.A., y por último a su representada.

6. El acto recurrido vulnera el principio de motivación, debido a que motiva un agravio que reiteradamente reclamamos con consecuencias de nulidad absoluta, en virtud de que causa daños a terceros, en el presente caso a su representado en su doble condición. Ello, debido a que en múltiples documentos su representado protestó el vicio en el que incurrió el Asesor Jurídico Lic. Diter Chaves quien de forma oficiosa tramitó ante el Departamento de Reconstrucción la asignación del plano catastrado G-2593-1968, situación que ha afectado a terceros, sea, su representado, quien es dueño del noventa y cinco por ciento de la finca indicada, violentando el Ordenamiento Jurídico, al asignar un plano que adolece de serias patologías técnicas inaceptables produciendo una inconsistencia registral; al no existir concordancia entre la descripción del inmueble, con lo que describe el plano catastrado; todo para respaldar un traslape que, ni técnica y jurídicamente se puede sostener por sí mismo; lo que traería como consecuencia el levantamiento de la advertencia administrativa. No existe en el expediente ninguna resolución administrativa que justificara y ordenara la inclusión del plano y así resguardar el debido proceso y el derecho de defensa y su oposición; debido a que solo se mencionó en el informe topográfico DRI-CTE-03-0393-2020, donde se indica que se hace la inclusión a solicitud de Ditter Chaves, quedando inscrito el 21 de octubre de 2020 mediante documento 294-91.
7. Si el plano G-2953-1968 fue base para la descripción literal del inmueble sujeto a las diligencias de información posesoria,



no debería existir discrepancia entre la situación geográfica dada en el asiento registral de la finca 25679-A y lo indicado en el plano catastrado que le dio origen. Sin embargo, existen aspectos fundamentales del plano que no se consideran a la hora de dar la resolución final, entre ellos las incongruencias en los derroteros, área y ubicación; aspectos que hemos expuesto en nuestro informe, y que nos han sido aclarados y justificados por la administración en forma técnica.

8. El Plano G-596674-1985, fue inscrito en el Catastro Nacional, con vigencia del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 13607-J del 24 de abril de 1982, como marco de calificación catastral se encontraba la utilización de los mapas catastrales del Proyecto Nicoya, por lo que al momento de la calificación e inscripción del citado plano, mediante sus coordenadas geográficas y localización, en el sitio donde se ubica la parcela 37 dentro del mapa catastral, no existía relación entre el plano G-2953-1968 con la finca 26579-A, por lo que al no existir información registral asociada el profesional autorizante y el calificador, consideraron señalar la modificación del plano G-2953-1968, estableciendo el tracto sucesivo entre los dos asientos catastrales. Lo contrario, habría impedido la inscripción del plano G-596674-1985, debido a la afectación parcelaria sobre la finca 26579-A. De ahí que, no hay un plano que describa fiel e inequívocamente el terreno, y se lleva al asiento registral con errores técnicos sustanciales que impiden ubicar la finca, y si se añade que el plano G-2953-1968 ubica terrenos inalienables de la ZMT dentro de los linderos descritos, se complica el justificar traslapes con fincas colindantes.



9. El plano G-2953-1968, dio origen a la finca 25679-A, en el año de 1968, siendo parte importante de la historia catastral, a menudo utilizado para realizar conciliaciones jurídicas, siendo temerario establecer afectaciones a asientos registrales y catastrales que van a entorpecer el tráfico inmobiliario, a la luz de un plano que contiene graves errores técnicos, sobre ubicación, área y derroteros.
10. La finca 58887-000, con plano G-596674-1985 nació a la vida jurídica mediante trámite de información posesoria. Pero también es innegable que los anteriores titulares de la finca 25679, reconocieron la existencia independiente de dicho predio.
11. En el Proyecto Nicoya, se demuestra que con anterioridad a la declaratoria de Zona Catastrada del distrito 3, Puerto Carrillo, Cantón 11 Hojancha, Provincia 5 Guanacaste, Decreto Ejecutivo No. 39803-JP del 31 de mayo de 2016; si existía información oficial, en la que se descartaba el traslape entre la finca 58887 y 25679, siendo como se ha expuesto con la inclusión oficiosa del plano G-2953-1968, donde se genera el traslape a partir del año 2020. Dentro del Proyecto Nicoya, se ubicaron las parcelas 36 y 37 inmuebles debidamente delimitados, por lo que, ambos predios relacionados a los planos G-596674-1985 (parcela 36) y G-2953-1968 (parcela 37); no se traslapan entre sí; además, el plano G-2953-1968 en su lote A; nunca concordó con el área inscrita mediante información posesoria, debido a que titularon más allá del lote A, inclusive parte del área del lote B, circunstancia que nunca ha sido valorada ni analizada en las presentes diligencias.



12. Solicitan se convoque a una audiencia oral y privada a las partes, para una mejor comprensión de los agravios que se están discutiendo, así como de la prueba ofrecida.
13. Además, requieren que se levante la medida cautelar de advertencia para poder dirimir el cierre de la finca en sede judicial, y se declare nula la inclusión del plano 2593-1968 en el asiento de la finca 25679-A. (v.f folio 1764 a 1840 Tomo VII)

El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 11:15 horas del 10 de mayo de 2024, admite el recurso de apelación interpuesto por la licenciada Ruth Rodríguez Obando, y Rodolfo Brenes Vargas, en su condición indicada. Notificación realizada el 10 de mayo de 2024. (Tomo VII, folio 1841 a 1857)

II. SOBRE LAS ACTUACIONES REALIZADAS ANTE EL TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.

El Tribunal Registral Administrativo, mediante resolución de las 14:19 horas del 17 de mayo de 2024, visto el recurso de apelación interpuesto por la señora Ruth Rodríguez Obando, y Rodolfo Brenes Vargas en su condición indicada; confiere audiencia a las partes por el plazo de quince días contados a partir del día hábil siguiente al recibo de esta notificación, para que presenten sus alegatos y otras pruebas, poniéndose a su disposición el expediente administrativo con todos sus atestados, en la sede de este Tribunal. Se advierte que la prueba documental que se ofrezca deberá cumplir con los requerimientos de rigor. Notificación realizada el 21 de mayo de 2024. (Folio 9 a 30 del legajo de apelación)



Mediante escrito presentado el 10 de junio de 2024, se apersona la señora Gerlyn Viviana Rodríguez Guerrero, de calidades conocidas en autos y en su calidad de promovente de la presente gestión, en su condición de titular registral del derecho 012 de la finca ubicada en la provincia de Guanacaste, matrícula 25679-A, expone sus manifestaciones en contra el recurso interpuesto por la señora Ruth Rodríguez Obando y Rodolfo Brenes Vargas, en su condición señalada y entre sus manifestaciones expresa que, lo que realmente importa sobre las manifestaciones de los recurrentes, es que afirma que no existe traslape entre las fincas involucradas y que la resolución impugnada no valoró la prueba aportada; además, insiste en que en el “historial de movimientos” o tracto sucesivo la finca 5-25679-A, no existe, sustento a sus afirmaciones en declaraciones juradas hechas por terceros, ignorando por completo la información publicitada registralmente (adjunta imagen a folio 37 del legajo de apelación). Señala que, conforme se evidencia la finca existe registralmente el hecho de que sus linderos no estén actualizados no significa que sean irreconocibles, como que el inmueble este ubicado en un punto distinto. Indica que la georreferenciación lo que hace es ubicar un predio en el espacio de manera inequívoca; otorgándole una localización geográfica única, definida por unas coordenadas en un sistema determinado, por lo que, de los planos asociados a los inmuebles en cuestión, y su ubicación en la zona catastrada es que se determina que existe un traslape entre ambas fincas. Además, señala que los recurrentes hacen una serie de afirmaciones que considera no son competencia de este Tribunal, por lo que, les invita a interponer las acciones legales en la vía correspondiente para no entorpecer el trámite normal de la presente gestión; como bien lo indica la resolución de alzada, que los propietarios registrales de las fincas



realicen los actos que conlleven al saneamiento de los inmuebles, sea, con la inscripción de planos de agrimensura y el otorgamiento de los documentos notariales correspondientes, los cuales se someterán al tamiz de calificación. (Folio 31 a 40 del legajo de apelación)

Mediante documento presentado ante el Tribunal, el 11 de junio de 2024, por correo electrónico se apersona la señora Daniela Vargas Delgado, en representación de la Procuraduría General de la República, expresando que, al haberse constatado las inconsistencias y tomando las medidas establecidas, lo que no impide que se busquen las soluciones que permitan subsanar la situación de las fincas. Pero, las modificaciones que se realicen, tanto de las fincas madres como sus hijas, han de ser en el entendido de que la finca original excluía la franja de zona marítimo terrestre (ZMT). porque en el plano G-2953-1968 se consignó que era "PARA TITULAR LOTE A". El lote B corresponde a la "Faja de 200 m de la Milla Marítima". De lo que se extrae que esa franja quedó fuera del título originado por la finca 5-25679-A; por lo que, la resolución dictada debe confirmarse y surtir sus efectos hasta que se superen las inconsistencias detectadas en este procedimiento. (Folio 41 y 42 legajo de apelación)

Por escrito presentado el 5 de noviembre de 2024, mediante correo electrónico se apersona la licenciada Ruth Rodríguez Obando, y Rodolfo Brenes Vargas, ambos en la condición indicada, solicitan ante el Tribunal Registral, se proceda a evacuar la prueba ofrecida en el recurso de apelación, en el sentido de que; **a)** se solicite al Director Inmobiliario, Lic. Oscar Rodríguez Sánchez, certifique las láminas del mapa catastral, así como los ficheros, que fueron publicitados en la Declaratoria de la zona catastrada del distrito O3 Puerto Carrillo, cantón 11 Hojancha, de la Provincia de Guanacaste (decreto ejecutivo



N° 39803-JP del 31/05/2016); **b)** Se solicite al Departamento de Recursos Humanos, certifique para el día 30 de Abril 2024, quién estaba nombrado como Director Inmobiliario, y en caso de no ser el titular, bajo qué medio se realizó la sustitución; **c)** De conformidad con el artículo 35 del mismo Decreto Ejecutivo 43747-MJP, convoque a una audiencia oral y privada a las partes, para una mejor comprensión de los agravios que se estén discutiendo, así como una exposición y explicación de las pruebas ofrecidas. Además, dentro del recurso de apelación, se hizo ver la necesidad de un peritaje en sitio, por lo que, a través del presente libelo, se solicita la pericia; esto debido a la necesidad de desvirtuar los informes catastrales a los que se opusieron en diversos escritos, pero que, por alguna razón, dichas oposiciones no fueron tramitadas debidamente. Tal agravio fue expuesto en el punto: **“B.2) CONSIDERANDO TERCERO. (HECHOS PROBADOS). Punto Diecisiete.** Falseamiento de la información contenida en el Informe Catastral **DRI-CTE-03-0393.** (Folios 62-87 de la resolución)”. Además, en el recurso se expuso, que en expediente administrativo se gestionó por parte de esa representación, una Actividad Procesal Defectuosa, al considerar un vicio de nulidad absoluta en la tramitación del expediente; y se trata de la inclusión unilateral, por parte del abogado director, del plano catastrado G-2593-1968 en el asiento registral de la finca 5-25679-A. **A) CONSIDERANDO QUINTO.** Problemática que se investiga y su abordaje en el ámbito Registral- Catastral. (Folios 70-94 de la resolución. Agravio. Falta de Motivación. 1) De la inclusión del plano 5-2593-1968 en el asiento registral de la finca 25679-A”. siendo que protestaron la nulidad de tal actuar, que tampoco fue ordenado con algún sustento legal, ya que no existe en el expediente ninguna resolución administrativa que justificara y ordenara esa



inclusión, y así resguardar el Debido Proceso, el Derecho de Defensa y su oposición. Ni mucho menos se les comunicó a las partes la intención de llevar a cabo la inclusión; sino que esta es mencionada en el informe topográfico DRI-CTE-03-0393-2020, suscrito por la Ingeniera Sonia Araya Villalobos, en el que la funcionaria indica que hace la inclusión a solicitud del señor Ditter Chaves, y queda inscrita el 21 de octubre de 2020 mediante documento 294-91. De tal suerte que, se incluyó por parte de ambas dependencias del Registro Inmobiliario, una inscripción que no era fiel reflejo de la realidad física documentada en la descripción gráfica del inmueble; por lo que NO SE CUMPLIÓ, con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Inmobiliario. Es por eso por lo que, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera haya entre los datos catastrales y la realidad jurídica o registral; siendo que en principio de buen derecho, la inscripción de los planos catastrados debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de rogación (artículo 54 del Reglamento), y en apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de legalidad), y dentro del marco de calificación queda limitada la función del registrador catastral, a la comprobación de la legalidad, circunscrito en el artículo 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que indica "...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...". Con mucha más razón, tal solicitud reprochada, en observancia al principio de rogación, debió respetarse dentro de las presentes Diligencias Administrativas, y no actuar de oficio, máxime que ni siquiera la titular



del CINCO PORCIENTO de la finca 25679-A, lo solicitó, ni tampoco su representado. Con lo anterior, queda demostrado que, únicamente haciendo la inclusión del mencionado plano catastrado, es que el Registro Inmobiliario, podía “sostener un supuesto traslape” de ORIGEN REGISTRAL; razón por la cual solicitan que se lleve a cabo la pericia técnica. (Folio 43 a 48)

Luego mediante escrito presentado el 27 de noviembre de 2024, vía correo electrónico, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, y Rodolfo Brenes Vargasen, en la condición indicada, solicitan ante el Tribunal de alzada, se les conceda el espacio para proyectar diapositivas, para una mejor comprensión de los alegatos y agravios formulados en el recurso de apelación. (Folio 49 a 50)

Por escrito presentado el 10 de diciembre de 2024, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, y Rodolfo Brenes Vargasen, en la condición indicada, solicita pronto despacho. (Folio 51 a 53)

El Tribunal Registral Administrativo, mediante resolución de las 12:03 horas del 12 de diciembre de 2024, informa a los apelantes que vistos los escritos presentados en fechas 5 de noviembre, 27 de noviembre y 10 de diciembre todos de 2024, en los cuales se solicita el pronto despacho para señalamiento de audiencia oral, así como una solicitud de peritaje, se le indica que dichas solicitudes serán resueltas en el momento procesal oportuno. (Folio 53 a 73)

Mediante escrito presentado el 13 de marzo de 2025, la licenciada Ruth Rodríguez Obando y Rodolfo Brenes Vargasen, solicitan ante este Tribunal, autorización para la inscripción del plano catastrado G-596674-1985, que le corresponde a la finca de Guanacaste con número 58887-000, que constituye la “supuesta zona de traslape”,



debido a que el plano invade la zona marítima terrestre; documento con citas de presentación **2024 – 96269 – C**, que corresponde a la actualización de plano y de la minuta del catastro, mediante la cual rechazan su inscripción, entre otras cosas por la zona de traslape. Lo anterior, a efectos de que esta autoridad emita un comunicado al Catastro Nacional, para que autoricen la inscripción del presente plano, en aquellos puntos que se relaciona el traslape que se dilucida en este expediente; y cumplir con lo ordenado por la Procuraduría General de la República. (Folio 74 a 76)

El Tribunal Registral Administrativo, mediante resolución de las 15:40 horas del 13 de marzo de 2025, le previene como PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER a los representantes de AZUL VERDE PARADISE LLC LIMITADA; proceda a incorporar el montaje de planos y los elementos técnicos que respalden sus argumentos en cuanto a la ubicación del resto de la finca de la provincia de Guanacaste 25679-A; lo anterior, para ser cumplido dentro del plazo de UN MES CALENDARIO, contado a partir de la notificación de la resolución. (Folio 77 a 98)

Mediante escrito presentado el 17 de abril de 2025, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, contesta sobre lo prevenido por el Tribunal, para lo cual brinda informe concerniente al estudio catastral con el fin de establecer la ubicación actual del resto de la finca inscrita al folio real **5-25679A-000**, elaborado por el Ing. Mainor Guadamuz Chavarría con carné IT 4072, del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA); dentro del cual en sus conclusiones técnicas en relación con la finca 25679-A y el plano G-2953- 1968, señala que, la resolución final del Registro no podría sostener un traslape entre las fincas 25679-A y la 58887-000; como tampoco es posible presentar un



mosaico en los términos solicitados por el Tribunal, para ubicar la finca 25679-A; debido a que como ha manifestado desde el inicio de estas diligencias dicha finca no existe, siendo que la reducción de área sí fue hecha por parte de los dueños. Al sostener la tesis real, verdadera como fin último de la “verdad real”; no podrían ubicar dicha finca a través de un mosaico, sino que se han remitido a exponer que es la tesis del Catastro Nacional y de la Municipalidad de Hojancha, cuyos informes técnicos fueron aportados al expediente, que la finca 25679-A se encuentra en la ZONA MARÍTIMA TERRESTRE, para lo cual se adjuntan imágenes, que reiteran, no es su información, sino la del Catastro (imágenes visibles a folio 131 y 132). En virtud de lo expuesto; conforme los mismos asientos registrales y catastrales lo demuestran, señalan que ha quedado probado que la finca 25679-A no es posible ubicarla utilizando el plano de origen, el G-2953-1968; por ser insostenible técnicamente y, además, porque este fue modificado por otro plano que sí fue aceptado por el Catastro Nacional, el número G- 791789-1988, el cual a su vez fue modificado por el plano G- 253482-1995. A partir de este último, se han hecho todos los movimientos catastrales y registrales en las propiedades de su representado y que se encuentran hoy con nota de advertencia; por lo que no podría continuar causándosele un grave daño y perjuicio patrimonial al proyecto inmobiliario de su representado, ubicado en sus fincas, las cuales adquirió bajo los Principios de Buena Fe y de la Publicidad Registral. Por otra parte, en cuanto al mosaico de movimientos catastrales en las propiedades de su representado, donde se aprecia la exclusión de la zona marítimo terrestre, que se aporta, no es el que se solicitó como prueba para mejor resolver, que es como se ha dicho, ubicar la finca 25679-A; sino que se demuestra, con los movimientos catastrales y registrales con posterioridad al



plano G-253482-1995; que las reuniones o segregaciones hechas, han subsanado y excluido cualquier invasión a la zona marítima terrestre; y además se evidencia, que no existe más área que la que su representado adquirió (imagen a folio 134). Dicha representación adiciona el informe ofrecido como prueba para mejor resolver, dentro del cual solicita un peritaje de índole catastral que responda a los cuestionamientos hechos a los informes emitidos por la Ing. Sonia Araya, los que nunca fueron dirimidos en el expediente, a pesar de haberlos cuestionado siempre, y no un mosaico de planos donde se les pida ubicar la finca 25679-A. Esto si se considera importante para la resolución del caso. (Folio 99 a 138)

Por resolución de las 18:21 horas del 13 de mayo de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, le confiere audiencia a las partes por el plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día hábil siguiente de su notificación, para que manifiesten lo que tengan a bien sobre los documentos aportados como prueba para mejor resolver por la representante de la empresa AZUL VERDE PARADISE LLC LIMITADA, visibles a folios 100 al 138 del legajo de apelación, y según lo solicitado por resolución de las 15:40 horas del 13 de marzo de 2025, por este Tribunal de alzada. Notificación realizada el 20 de mayo de 2025. (Folio 139 a 159)

Mediante escrito presentado el 28 de mayo de 2025, la señora Gerlyn Viviana Rodríguez Guerrero, de calidades conocidas en autos y en su calidad de promovente de la presente gestión y como fideicomitente y fideicomisario, de la finca inscrita 5-25679-A-012, sobre lo prevenido expone entre otras consideraciones que, mantiene en firme su argumento inicial, siendo claro que la finca 5-58887-000 nació de manera irregular, mediante un proceso de información posesoria



el 16 de diciembre de 1987 utilizando el plano catastrado G-596674-1987, es decir traslapando la finca 5-25679-A inscrita desde el 6 de junio de 1972, la cual desde su asiento de origen visible al tomo 2088, folio 353, asiento 001 de la provincia de Guanacaste, publicitó el plano G-2953-1968 inscrito en el Catastro Nacional desde el 22 de mayo de 1968. (Folio 160 a 164)

Mediante escrito presentado el 28 de mayo de 2025, la señora Daniela Vargas Delgado, en su condición de representante del Estado, contesta sobre lo prevenido por el Tribunal, y manifiesta que, su representada ha hecho énfasis en que las soluciones que se busquen para subsanar la situación de las fincas involucradas en este expediente, así como las modificaciones que se realicen, tanto de las fincas madres como sus hijas, han de ser en el entendido de que los títulos originales de las fincas excluían la franja de zona marítimo terrestre (ZMT). (Folio 165 y 166)

Por resolución de las 11:30 horas del 5 de junio de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, admite la solicitud de prueba pericial para mejor resolver efectuada por la abogada Ruth Rodríguez Obando, en representación de la empresa AZUL VERDE PARADISE LLC LIMITADA. En consecuencia, se solicita al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, con fundamento en el Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional, entre el Tribunal Registral Administrativo y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, para la conformación de un registro de peritos, lista de profesionales que forman parte del rol de peritos. Notificación realizada el 11 de junio de 2025. (Folio 202 a 224)



Mediante escrito presentado el 13 de junio de 2025, vía correo electrónico, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, remite al Tribunal registral Administrativo, lista de profesionales que forman parte del Rol de Peritos. Y mediante resolución 10:25 horas del 19 de junio de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, notifica a los profesionales propuestos ingenieros: Daniel Acuña Ortega, Francisco Reyes Cordero y Marco Zúñiga Montero, remitir al Tribunal un breve resumen de su currículum haciendo especial énfasis en su experiencia en peritajes. Notificación realizada el 24 de junio de 2025. (Folio 225 a 249)

Por resolución 12:03 horas del 7 de julio de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, con base en el análisis de las hojas de vida presentadas en autos por los profesionales consignados en la terna de peritos remitida por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), considera seleccionar al ingeniero Marco Antonio Zúñiga Montero, por lo que se pone a su disposición el expediente que nos ocupa, para que proceda con su revisión y de previo a la aceptación del cargo, se le otorga una audiencia, para que comparezca ante este Tribunal a las 9:00 horas del jueves 17 de julio de 2025, con el fin de delimitar los aspectos sobre los cuales deberá rendir su informe. Posteriormente, deberá aceptar el cargo y definir sus honorarios mediante escrito remitido a esta instancia, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la audiencia citada. Notificación realizada el 8 de julio de 2025. (Folio 264 a 287)

Mediante escrito presentado el 17 de julio de 2025, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, solicita nuevamente autorización para corregir el plano catastrado número G-596674-1985, que le corresponde a la



finca de Guanacaste con número 58887-000, que constituye la “supuesta zona de traslape”, debido a que el plano invade la zona marítima terrestre; para lo cual adjunta documento con citas de presentación **2024-96269-C**, correspondiente a la actualización de plano y de la minuta del catastro, mediante la cual rechazan su inscripción, entre otras cosas por la zona de traslape. Además, solicita en escrito adjunto ser puesta en conocimiento de los puntos que se abordarán en el peritaje. (Folio 288 a 295)

Por resolución de las 10:30 horas del 28 de julio de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, se le otorga nueva audiencia, al Ing. Marco Antonio Zúñiga Montero, para que comparezca ante este Tribunal a las 9:00 horas del jueves 07 de agosto de 2025, con el fin de delimitar los aspectos sobre los cuales deberá rendir su informe. Posteriormente, el profesional deberá aceptar el cargo y definir sus honorarios mediante escrito remitido a esta instancia, dentro de los ocho días hábiles siguientes a la audiencia citada. Notificación realizada el 29 de julio de 2025. (Folio 296 a 305)

Por resolución de las 15:08 horas del 7 de agosto de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, cumplida la audiencia de las 09:00 horas del 7 de agosto de 2025, señalada mediante resolución de las 10:30 horas del 28 de julio de 2025, (folios 296 y 297 del legajo de apelación) nombra como perito al ingeniero Marco Antonio Zúñiga Montero, a quien se le previene que, en caso de conformidad, dentro del plazo de diez días hábiles, deberá: a) aceptar el cargo y jurar su fiel cumplimiento, mediante la suscripción del acta correspondiente, la cual le será remitida si acepta dicho cargo, b) establecer sus honorarios, c) retirar copia del expediente; y d) señalar medio para



recibir notificaciones; todo ello bajo el apercibimiento de que en caso de no hacerlo se entenderá que no acepta el cargo, por lo que se nombrará a otro en lugar suyo. Notificación realizada el 8 de agosto de 2025. (Folio 306 a 314)

Por resolución de las 14:40 horas del 13 de agosto de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, informa a la licenciada Ruth Rodríguez Obando actuando, apoderada especial administrativa de Jean François Moyersoén y de Azul y Verde Paradise LLC S.R.L., que la solicitud presentada el 17 de julio de 2024 ante este Tribunal (folio 291 legajo de apelación), será resuelta en el momento procesal oportuno, ya que el perito nombrado aún está en plazo para aceptar el nombramiento y fijar sus honorarios. Notificación realizada el 14 de agosto de 2025. (Folio 315 a 321)

Por documento presentado el 22 de agosto de 2025, el ingeniero Marco Antonio Zúñiga Montero, manifiesta que acepta el cargo de perito para el que fue nombrado por este Tribunal y declara bajo la fe de juramento que no tiene interés directo en el informe, así como ninguna relación con las personas físicas o jurídicas que son parte en el procedimiento. Y mediante documento adjunto fija sus honorarios (Folio 322 a 324)

Por resolución de las 13:28 horas del 27 de agosto de 2025, el Tribunal Registral Administrativo, cumplido el pedimento formulado en la resolución dictada por este Tribunal, a las quince horas y ocho minutos del siete de agosto del dos mil veinticinco; se le previene a la empresa apelante AZUL VERDE PARADISE LLC LIMITADA, que dentro del plazo de DIEZ (10) DÍAS HÁBILES se sirva: acreditar ante este Tribunal mediante copia fiel el respectivo comprobante, sobre el



depósito efectuado en la cuenta corriente en dólares del Banco Nacional de Costa Rica, perteneciente al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CR32015100010020706994, cédula jurídica 3-007-051185), por el monto equivalente en dólares al tipo de cambio de ley que corresponda a dos millones setenta y tres mil quinientos colones exactos (¢2.073.500,00), monto en que se fijan los honorarios del perito nombrado, más lo correspondiente al 13% por concepto del Impuesto de Valor Agregado (IVA), Ley 9635. Asimismo, se le informa que de no cumplir con lo requerido se continuará con el conocimiento del recurso de apelación interpuesto con los documentos probatorios que constan en autos. Notificación realizada el 27 de agosto de 2025. (Folio 325 a 332)

Mediante documento presentado el 8 de septiembre de 2025, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, aporta comprobante de pago sobre lo prevenido en la resolución de las 13:28 horas del 27 de agosto de 2025, dictada por el Tribunal Registral Administrativo. (Folio 333 a 336)

El Tribunal Registral Administrativo, por resolución de las 15:34 horas del 10 de septiembre de 2025, informa al ingeniero Marco Antonio Zúñiga Montero, que por haber aceptado el cargo de perito a folio 323 del legajo de apelación, y haber sido depositados los honorarios respectivos, se le confiere el plazo de TRES (3) MESES para que rinda dictamen de índole catastral sobre la finca 25679-A, de acuerdo con los argumentos de prueba para mejor resolver visibles de folio 100 a 135 del legajo de apelación y demás atestados que constan en el expediente administrativo. Notificación realizada el 11 de septiembre de 2025. (Folio 337 a 345)



Mediante escrito del 21 de noviembre de 2025, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, expone ante el Tribunal, que como consta en los asientos registrales de las fincas que conforman actualmente lo que el Catastro Nacional denomina como “zona de traslape”; se encuentra anotada una segunda advertencia administrativa que gestionó la Procuraduría General de la República, por la inclusión de un área aproximadamente de 5000m² en la zona marítima terrestre, específicamente en el plano catastrado número G- 596674-1985, que le corresponde a la finca de Guanacaste con número 58887-000; y aclaró que la invasión a la zona marítima se da únicamente en ese plano antiguo que quedó sin actualizar, pero que no ocurre en el sitio. Tratando de solventar ese requerimiento, se presentó al Catastro Nacional el plano actualizado; sin embargo; dentro de lo señalado en la minuta de calificación y que se aportó a este legajo, pero que nuevamente se adjunta; no admiten la inscripción porque se encuentra en la zona de traslape. Por otra parte, señala que considera innecesaria la participación de la PGR en estas diligencias, y sobre todo en las segundas impuestas, en razón que, en la realidad, desde hace varios años, los planos fueron modificados y la zona marítima terrestre **SÍ FUE EXCLUÍDA**; sin embargo, tratan de satisfacer la solicitud de la PGR en la segunda anotación de advertencia, no obstante, no pueden cumplir con ese requerimiento debido a que es necesario emitir una directriz al Catastro Nacional, para que permita la inscripción de ese plano y en esta etapa procesal los únicos facultados para hacerlo es este Tribunal, como una medida cautelar atípica e interlocutoria. Primero, por cumplir con lo solicitado por la PGR, y segundo, porque resulta innecesaria la participación de la PGR en la eventual demanda que se está preparando para el cierre de la finca 5-25679-A; es que piden que se resuelva interlocutoriamente



su gestión. Obra en autos, en Imagen con foliatura 75, y en imágenes con folios 289-290, las gestiones que han hecho en lo aquí peticionado. Adjuntan nuevamente el plano presentado y su calificación. (Folio 346 a 352)

Mediante documento presentado el 8 de diciembre de 2025, el Ing. Marco Antonio Zúñiga Montero, emite el informe pericial, de índole catastral sobre la finca 25679-A, de acuerdo con la establecido en la resolución de las 15:34 horas del 10 de septiembre de 2025. (Folio 353 a 413)

El Tribunal Registral Administrativo por resolución de las 10:02 horas del 12 de diciembre de 2025, pone en conocimiento de todas las partes la prueba para mejor resolver solicitada mediante resolución dictada por este Tribunal a las 11:30 horas del 5 de junio de 2025, visible a folios 354 a 413 del legajo de apelación, y se les confiere audiencia por el plazo de un mes para lo que tengan a bien indicar, contados a partir del día siguiente a la fecha de notificación de esa resolución. Notificación realizada el 12 de diciembre de 2025. (Folio 414 a 420)

Mediante escrito presentado el 5 de enero de 2026, se apersona el licenciado Iván Vinicio Vincenti Rojas, en su condición de Procurador General de la República, a efectos de apersonar al procedimiento a la Licda. Silvia Quesada Casares, Procuradora A, para que represente al Estado, bajo el contenido de ley. Y mediante documento adjunto se apersona la Licenciada Silvia Quesada Casares, en condición de Procuradora A, dentro del cual manifiesta que, constatadas las inconsistencias hay mérito para advertirlo, y las subsanaciones que



se realicen han de excluir la zona marítimo terrestre que no comprendió la finca original. (Folio 421 a 423)

Mediante documento presentado el 13 de enero de 2026, se apersona la señora Gerlyn Viviana Rodríguez Guerrero, en su calidad de promovente de la presente gestión y como fideicomitente y fideicomisario, de la finca inscrita 5-25679-A-012, y dentro de sus manifestaciones sobre el dictamen pericial señala que, acreditado técnicamente la existencia de doble titulación entre los planos que dieron origen a la finca 5-25679-A, y aquellos que dieron origen a la finca 5-58887-000, conforme al Manual de Conformación del Mapa Catastral; la finca 5-25679-A constituye el título base más antiguo y originario, mientras que la finca 5-58887-000 deriva de una información posesoria posterior traslapando una finca ya inscrita, que a la luz de la normativa vigente no debió generar un título legítimo. Por lo anterior, resulta aplicable el principio de prioridad registral, las disposiciones de la Ley de Catastro Nacional, el Manual de Conformación del mapa Catastral y la jurisprudencia del Tribunal Registral Administrativo, que ordena la depuración del mapa catastral ante la existencia de doble titulación; en consecuencia, solicita se proceda con el dictado de la resolución final. (Folio 424 a 427)

Por medio de escrito del 14 de enero de 2026, la licenciada Ruth Rodríguez Obando, en atención de lo prevenido por el Tribunal, se apersona y con relación al informe pericial rendido por el Ing. Marco A. Zúñiga Montero, externa lo siguiente:

1. El peritaje del Ing. Marco A. Zúñiga Montero adolece de un vicio metodológico esencial, al apartarse del objeto concreto de la pericia ordenada por el Tribunal Registral Administrativo. En



lugar de analizar la finca 25679-A conforme a la cartografía vigente al momento del nacimiento y modificaciones registrales de las fincas involucradas, fundamenta su análisis en cartografía posterior (SIRI 2016 en adelante), infringiendo el principio de temporalidad catastral y registral.

2. El plano G-2953-1968 no reúne las condiciones técnicas ni jurídicas para ser utilizado como base válida, ni para la ubicación geoespacial de la finca 25679-A, ni para la determinación de traslapes, ni para alimentar o modificar asientos registrales, como tampoco para la conformación del mapa catastral. Su vinculación a Inconsistencia 03 y Modificación 9 lo ubica dentro de la categoría de planos no aceptables, utilizables únicamente como referencia histórica en el Mosaico de Planos Auxiliares.
3. La introducción del plano G-2953-1968 en el asiento registral de la finca 25679-A, constituye un acto contrario al ordenamiento jurídico, al violar: el artículo 69 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que exige plano nuevo ante errores de levantamiento; el principio de concordancia registral, al romper la relación plano-asiento-realidad; y el principio del debido proceso, al haberse realizado sin audiencia previa ni procedimiento de saneamiento, pese a existir un conflicto evidente de derechos registrales.
4. La figura de la reconstrucción de documentos fue utilizada indebidamente, pues esta no autoriza la creación, corrección o incorporación de datos geométricos defectuosos, ni la resolución de conflictos catastrales o registrales. La reconstrucción no puede ser un mecanismo para legitimar planos inválidos, so pena de nulidad absoluta del acto administrativo resultante.



5. La afirmación pericial de que los errores de derrotero “no alteran el traslape” carece de sustento técnico y normativo, ya que un plano que no cierra correctamente, que no puede georreferenciarse y cuya área no coincide con la realidad física, no permite ubicar la finca en el espacio y, por ende, no puede servir para afirmar la existencia de traslapes reales.
6. La inexistencia del plano G-2953-1968 en el Sistema Integrado de Planos (SIP) al momento de la imposición de la nota de advertencia constituye un hecho objetivo que refuerza la improcedencia de haberlo utilizado para sustentar traslapes o afectaciones registrales, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Registral Administrativo.
7. La introducción posterior del plano G-2953-1968 en el sistema SIRI, durante la pendencia del recurso de apelación, constituye una nueva y grave violación al debido proceso y al derecho de defensa, al alterar el estado fáctico y jurídico del inmueble mientras el asunto se encontraba sub judice, sin competencia ni habilitación legal para ello.
8. El propio actuar previo del Registro Nacional y del Catastro Nacional, al permitir la generación y publicidad registral de múltiples fincas en la zona, demuestra que, antes de la imposición de la advertencia, no se consideraba existente un traslape efectivo entre la finca 25679-A y la finca 58887-000, lo cual deslegitima la imposición posterior de la nota de advertencia basada en un plano técnicamente inválido.
9. En consecuencia, la advertencia administrativa impuesta carece de sustento técnico, jurídico y procedimental, y su mantenimiento resulta desproporcionado y contrario a derecho. La vía correcta para resolver cualquier controversia de fondo es



la sede judicial, sin que el Registro pueda sostener restricciones registrales apoyadas en planos inválidos o metodologías periciales defectuosas.

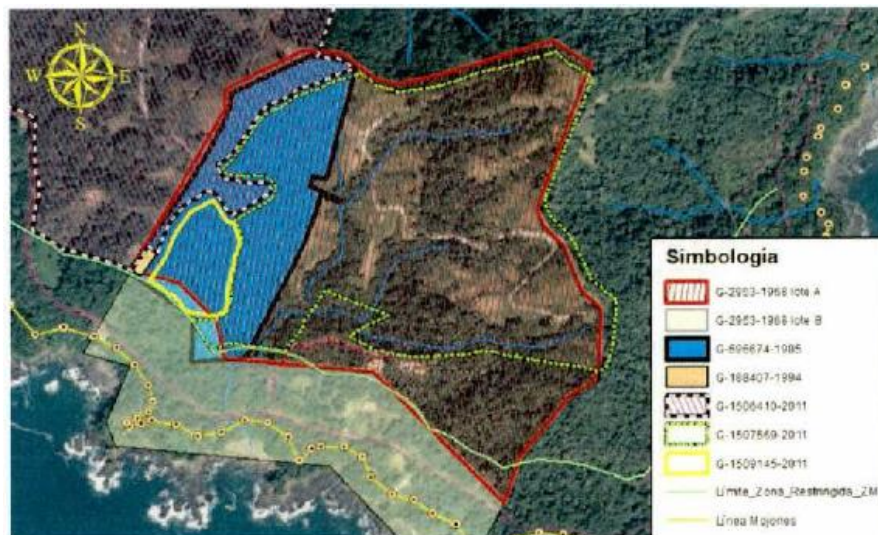
10. Corolario de lo anterior, su representado asume pérdidas cuantiosas desde finales del año 2020, por la imposición de las notas de advertencia en fincas que conforman un desarrollo inmobiliario y que fueron adquiridas bajo los principios de la publicidad registral incluso la última, existiendo ya el levantamiento catastral. Es de meditar que el 95% de los dueños registrales de la finca 5-25679-A, han donado y declarado bajo la fe de juramento que la mencionada finca no existe y que se proceda al cierre, y solo el 5% que no es de la zona ni de la familia del dueño original insista en no cerrarla a no ser que se le pague la suma de \$400.000. Con mucho respeto solicitan se les envíe a la vía correspondiente y se levanten las notas de advertencia.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos por probados por el Registro Inmobiliario, en el considerando tercero de la resolución venida en alzada; y de los cuales estima relevante delimitar lo siguiente:

I.- De la conciliación jurídica catastral realizada en el Informe Técnico DRI-CTE-03-0393-2020, del 5 de enero de 202 (Tomo I, folio 62 a 83), se logra constatar la existencia de una sobreposición total entre las fincas **5-25679-A y 5-58887**; lo anterior, producto de que la finca **5-58887** y el plano catastrado que la describe **G-596674-1985**, según sus antecedentes registrales nació por medio de información posesoria (Juzgado Civil de Nicoya), pero dentro del



espacio físico de la finca **5-25679-A**, y el plano **G- 2953-1968** que la gráfica; sea, sobre una finca que se encontraba inscrita con anterioridad. Como consecuencia de la situación jurídica se colige que la finca **5-058887** y las segregaciones que actualmente existen dentro del citado predio, sea, las fincas: **5-087065**, **5-190502**, **5-190504** y **5-190505**; todas ellas se sobreponen en su totalidad con la finca **5-25679A**; además, también se logra establecer que estos predios se encuentran en Zona Abre 2, ya que el plano G-596674-1985 (5-58887) incluye área en Zona Marítimo Terrestre (ZMT); situación que genera una incompatibilidad dentro del Mapa Catastral. Información que se encuentra debidamente delimitada (Tomo I, folio 80) de la ortofoto presente en el estudio.



II.- Luego mediante Informe técnico **DRI-CTE-03-0333-2022**, del **11 de agosto de 2022**, (Tomo V, folio 1236 a 1256), realizado a solicitud de la licenciada Ruth Rodríguez Obando, en la condición señalada (v.f 972 a 986), como prueba para mejor resolver con base en sus argumentos; el Registro de instancia, realiza ampliación del informe preliminar; dentro del cual se confirman los traslapes



indicados en el informe técnico DRI-CTE-03-0393-2020, sobre las fincas 5-25679A, 5-58887 (resto de calle), 5-087065, 5-190502, 5-190504 y 5-190505. Además, sobre el plano G-253482-1995, que describe a la finca 5-115739, se establece que no existe evidencia de que dicho plano G-253482-1995 fuera para rectificar el área de la finca 5-25679A, sino que, para generar dicha segregación, conforme se desprende de sus antecedentes registrales y catastrales. Y con relación a la finca 5-190505 (G-1507569-2011) se determina que no presenta traslape con la finca 5-61919 (G-4015-2022); tal y como se refleja a imagen 21 del estudio, donde también se incluyen los planos madres correspondientes a las fincas 5-058887 y 5-25679-A, que fueron analizados en el presente estudio. Lo anterior, se encuentra debidamente delimitado en la imagen 21 (Tomo V, folio 1253) de la ortofoto presente en el estudio.

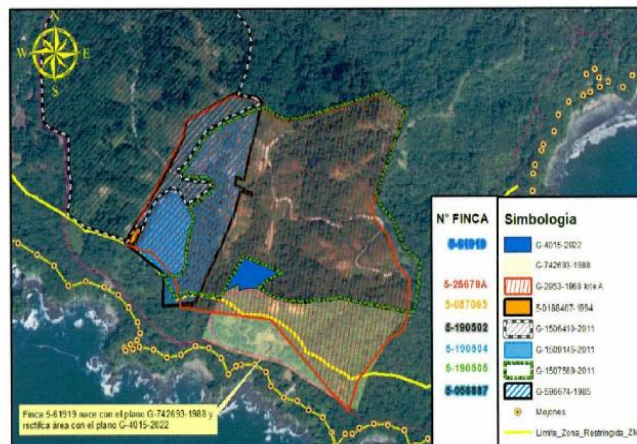


Imagen 21: Muestra el mosaico general, en donde se ubican todas las fincas estudiadas, además se confirma el traslape entre la finca 5-25679A con las fincas 5-58887(Resto calles), 5-087065, 5-190502, 5-190504 y 5-190505, además se muestra que no existe traslape de la finca 5-190505 con la finca 5-61919.

III.- Del Informe DRI-CTE-03-0353-2023, del 28 de septiembre de 2023, informe relacionado a los expedientes 2020-2013-RIM y 140-191-BI (Tomo VI, folio 1571 a 1609), que se realizó a efectos de aclarar las contradicciones parcelarias asociadas con la finca 5-67809, el plano G-615946-1986. Se determina conforme a la conciliación



jurídica (imagen 8) que dicho predio y el plano que la describe, no se encuentra representada; como tampoco ha tenido movimientos registrales desde su traslado a folio real, según el SIRE. Además, dicho plano se encuentra totalmente dentro de la Zona Marítimo Terrestre, es decir dentro de la zona restringida de la ZMT; y el 83% del área descrita por el plano G-615946-1986, está contenido dentro del plan regulador que existe en la zona de planificación costera, corresponde al PLAN REGULADOR PUNTA ROBLE Y PUNTA ISLITA. En consecuencia, el plano G-615946-1986 (finca 5-67809) se traslapa parcialmente con la calle pública y con las siguientes concesiones: plano G-162064-1994 (5-1896Z), plano G-165736-1994 (5-1894Z), plano G-162065-1994 (5-1892Z), plano G-162066-1994 (5-1893Z), plano G-165735-1994 (5-1905Z), plano G-162070-1994 (5-1903Z), plano G-179206-1994 (5-1901Z), plano G-162067-1994 (5-1900Z), plano G-165268-1994 (5-1907Z); por otra parte, también se traslapa parcialmente con el plano catastrado G-111644-1993, este último plano no ha generado movimientos registrales y se encuentra activo en el sistema SIP. Lo anterior, se encuentra debidamente delimitado en la imagen 8 de la ortofoto (Tomo VI, folio 1581 presente en dicho estudio.

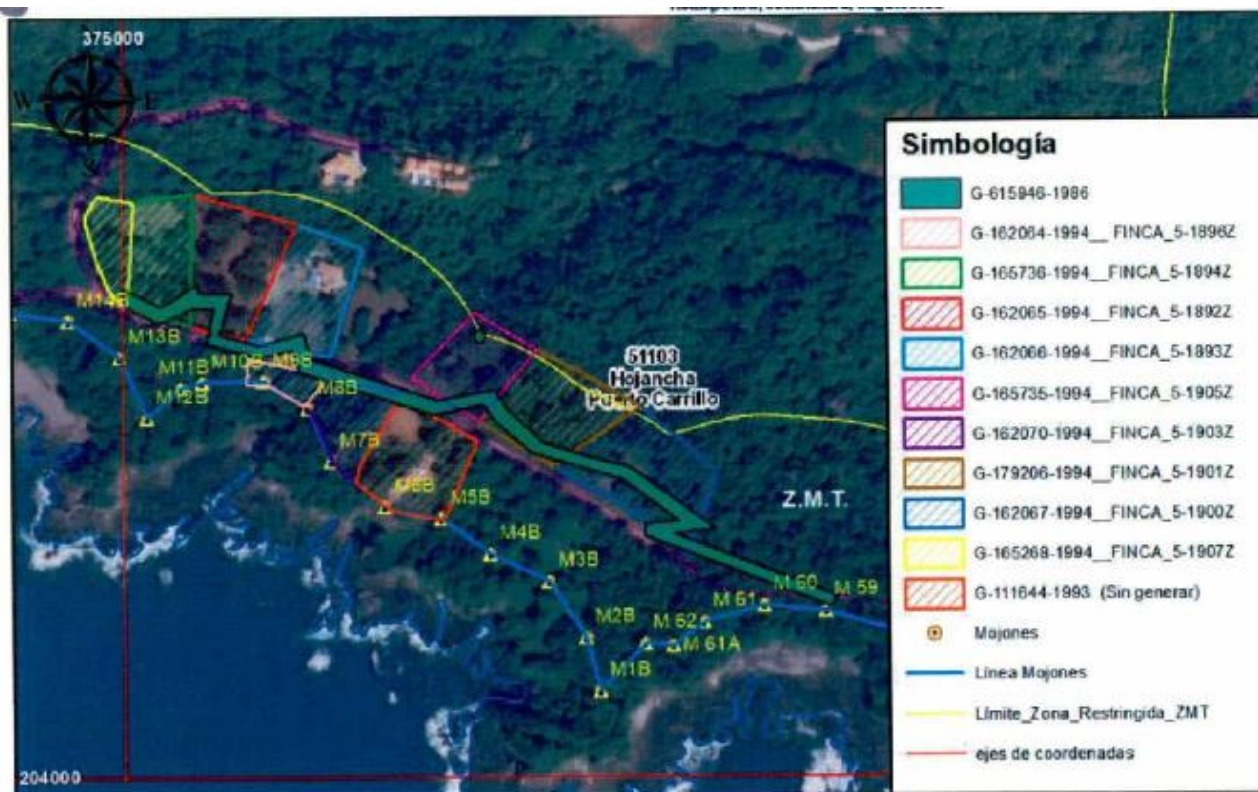


Imagen 8: Muestra la calle pública y las Concesiones de la Z.M.T, las cuales traslapan parcialmente con el plano G-615946-1986 (Finca 5-67809).

IV. Del informe pericial externo, rendido por el Ing. Marco Antonio Zúñiga Montero, con relación a la finca 25679-A, dicho profesional en su estudio ratifica el informe técnico rendido por la administración registral (DRI-CTE-03-0393-2020); dentro del cual concluye entre otras consideraciones que, desde un punto de vista técnico y a lo largo de todo el informe se ha demostrado que, sí es posible realizar un montaje de los planos involucrados en la problemática que se analiza G-2953-1968 y G-596674-1985; de acuerdo con lo que indica el Manual de Conformación del Mapa Catastral, a pesar de que el plano G-2953-1968 tenga errores en su derrotero sí se puede establecer un traslape por doble titulación, al encontrarse las fincas registralmente activas como lo es en el presente caso. (Folio 353 a 413 del legajo de apelación)



TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que resulten de interés para la resolución del presente asunto.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia por parte de este Tribunal de alzada, se tiene por acreditado en esta sede administrativa el cumplimiento del debido proceso, así como el haber realizado todas las audiencias de Ley, a todas las partes involucradas en la presente acción; en consecuencia, no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. El principio de fe pública registral es una figura jurídica que favorece a los terceros estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extra registral); conforme lo establece el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (vigente para este procedimiento administrativo) que en lo de interés dicta "...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados...". De modo similar el artículo 38 ibidem estipula que "...El saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del



levantamiento catastral o del mapa catastral, se hará en lo que expresamente no se le oponga en este capítulo, mediante el procedimiento de Gestión Administrativa...”, por lo que ambos numerales promueven el saneamiento de las inexactitudes registrales, extra registrales y de aquellas que se detecten en el proceso de levantamiento, actualización y mantenimiento de la información catastral.

De igual modo, el artículo 262 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 44647-MJP publicado en el Alcance 163 de la Gaceta 177 del martes 24 de setiembre de 2024 y Fe de Erratas publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 188 del miércoles 9 de octubre de 2024, vigente a partir del 24 de marzo de 2025 (en adelante Reglamento General del Registro Inmobiliario) indica:

[...]

Artículo 262.- Objetivo de la gestión administrativa. Por medio de la gestión administrativa se procura el saneamiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria con la anuencia de las personas titulares o terceras legitimadas; y en caso de ser improcedente tal corrección se procederá a la inmovilización de los asientos registrales o catastrales.

El conocimiento de las inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria por este procedimiento puede iniciarse de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme la información contenida en los asientos registrales y catastrales

[...]



De este modo, tanto el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario como el nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario desarrollan un procedimiento administrativo diseñado exclusivamente para conocer las inexactitudes registrales, extra registrales o las que se detecten del proceso levantamiento catastral, con el propósito de promover y procurar el saneamiento de dichas inexactitudes e inconsistencias.

Ante esta realidad jurídica, es menester tomar en cuenta que la Administración Pública, únicamente se encuentra facultada para ejecutar aquellos actos que le han sido autorizados previamente en el ordenamiento jurídico en cumplimiento del principio de legalidad constitucional (artículo 11 de la Constitución Política) y en el mismo sentido el numeral 11 de la Ley General de la Administración Pública que establece que “...La Administración Pública actuará sometida al ordenamiento jurídico y sólo podrá realizar aquellos actos o prestar aquellos servicios públicos que autorice dicho ordenamiento...”.

En este orden de ideas, este Tribunal concluye que la situación acaecida en el presente caso; únicamente puede ser saneada por medio de un levantamiento catastral que, una vez que supere el marco de calificación respectivo, y ajustarse el citado levantamiento a la realidad jurídica y la descripción del asiento registral del inmueble; y lograr alcanzar la debida correspondencia y concordancia entre la información que se publicita en los asientos catastrales y la descripción publicitada en los asientos registrales de las fincas que presentan las inconsistencias e inexactitudes, según lo estipulada el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional, a saber:



[...]

ARTÍCULO 18.- Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.

Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a transmisiones de dominio o modificaciones físicas.

[...]

Ello, con ocasión de que como se indicó el saneamiento de las contradicciones parcelarias e inconsistencias detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral deben ser saneadas por los titulares registrales de los inmuebles, quienes deberán contratar al profesional de topografía quien, con debida autorización de aquellos, proceda con el levantamiento de los nuevos planos de agrimensura que rectifiquen o modifiquen los asientos catastrales precitados, conforme así lo dispone el artículo 61 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional vigente a la fecha de inicio de la presente gestión administrativa:

[...]

Artículo 61.-Inscripción de la corrección de un error. La rectificación de un error material o conceptual se hará por medio de una nueva inscripción, con vista del plano o del conjunto de la información que consta en el Catastro o en el Registro. Si el error es atribuible al agrimensor, porque el plano contiene una



información vaga, ambigua o inexacta y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial, la rectificación deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada por un nuevo plano de agrimensura.

Igualmente, el transitorio IV del Reglamento General del Registro Inmobiliario establece que “Todos los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto e iniciados previos a la entrada en vigencia serán tramitados bajo las disposiciones de este reglamento, en lo que favorezca” (lo resaltado es propio) procede cita del artículo 290 ibidem que en el mismo sentido estipula:

[...] Artículo 290.- Saneamiento de las inexactitudes en la publicidad de origen extra registral. Sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, cuando la inexactitud es atribuible a la persona agrimensora, notaria, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta, porque el plano carezca de elementos técnicos requeridos para su inscripción, o porque fueren generados con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declarare en vía judicial; el saneamiento de la inexactitud de origen extra registral, deberá hacerse mediante una nueva inscripción motivada, sea por una ejecutoria judicial o un nuevo documento idóneo, conforme lo establecen los artículos 450 y 474, del Código Civil y la Ley del Catastro Nacional, Ley 6545.

[...]



Conforme a lo anterior, la inexactitud de origen extra-registral es definida por el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario vigente a la fecha de inicio de la gestión, de la siguiente forma:

[...]

Artículo 16.- Inexactitudes de origen extrarregistral. Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registral, y se producen por:

a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

[...]

En el mismo sentido, el Reglamento General del Registro Inmobiliario define la inexactitud de origen extra registral así:

[...]

Artículo 249.- Inexactitudes en la publicidad de origen extra registral. Las inexactitudes extra registrales son las que tienen su origen fuera del ámbito registra], y se producen por:



- a) Información registral inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica, siempre y cuando dicha inexactitud no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.
- b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico, o bien, que contengan información presumiblemente falsa o adulterada, sin que la inexactitud o falsedad documental pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte de la persona registradora, ya que tal verificación no forma parte del marco de calificación registral.

En este sentido, queda claro entonces que la gestión administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia de la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados cuando ello sea legalmente posible o, en caso de ser improcedente la corrección, lo que procede es inmovilizar los asientos.

De tal modo, al detectarse alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produce ninguna



afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

La medida cautelar administrativa de **inmovilización**, tiene el efecto de **sustraer los bienes del tráfico inmobiliario**, regulada en el artículo 28 del Reglamento de citas, vigente a la fecha de inicio del procedimiento administrativo; cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia:

Artículo 28. La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.

En este mismo sentido, el artículo 280 del nuevo Reglamento General del Registro Inmobiliario, en resguardo de los derechos e intereses del administrado amplía su contenido, y en lo de tocante dice:



Artículo 280.- Inmovilización. Si conferidas las audiencias a las partes interesadas existiera oposición de alguna de ellas para la corrección de las inexactitudes en investigación, o bien se cause eventualmente algún perjuicio a terceras personas que adquirieron de buena fe basados en la publicidad registral inmobiliaria; la persona directora o subdirectora competente, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de los asientos registrales y/o catastrales involucrados en la inexactitud en investigación, la cual se mantendrá publicitada, hasta tanto no se resuelva el asunto en vía judicial o las partes interesadas autoricen el saneamiento, por medio de un convenio formal, o documento auténtico, que deberá ser presentado ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional, para su posterior calificación e inscripción.

Una vez en firme la resolución administrativa que ordena consignar la inmovilización, deberá ser presentada ante la Dirección de Servicios del Registro Nacional y ejecutada en el plazo de cinco días hábiles.

En caso de que estas inconsistencias no sean subsanadas de esa forma por las partes interesadas, queda claro que esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos y fincas objeto de este procedimiento administrativo.



En este sentido, ante las diligencias iniciadas por la señora Gerlyn Viviana Rodríguez Guerrero, el Registro Inmobiliario determina imponer la medida de advertencia administrativa en el asiento de la finca 5-25679 A, mediante resolución de las 10:40 horas del 20 de octubre de 2020, a efectos de iniciar las investigaciones que el caso amerita, y como publicidad noticia. Con posterioridad, con base en el informe técnico DRI-CTE-03-0393-2020, rendido por la Ing. Sonia Araya Villalobos del Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario (v.f 62 a 83), ante las inconsistencias detectadas, además de otras adicionales que se incluyen en los reportes de mantenimiento, se determina ampliar la medida de advertencia administrativa sobre los asientos de inscripción de las fincas de Guanacaste 58887, 87065, 190502, 190504 y 190505 para efectos de publicidad noticia, mientras se continua con el trámite del expediente.

Luego de finalizadas las investigaciones sobre la situación jurídica (catastral – registral) de los inmuebles objeto de las presentes diligencias administrativas, el Registro Inmobiliario, dispone mantener la nota de advertencia administrativa sobre la finca de Guanacaste 25679-A, submatrículas 001, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 y 012, 58887, 190505, 190504, 190502, 87065, y los planos catastrados que las describen G-2953-1968, G-1507569-2011, G-0596674-1985, G-1506410-2011, G-1509145-2011 y G-188407-1994; para que una vez firme la presente resolución se consigne la cautelar de inmovilización sobre los citados asientos de inscripción. Lo anterior, dadas las inconsistencias detectadas entre las fincas, y los planos que las describen, la sobreposición total entre ellas; así como la afectación



que se produce en áreas de la zona marítima terrestre (ZMT); situación que causa una incompatibilidad en el Mapa Catastral, así constatado en el estudio y sus correspondientes identificadores prediales. (Tomo VI, folio 1705 y 1706)

Este Tribunal ha de señalar que, lo que se analizará en el presente caso sometido a su conocimiento, se limita a lo resuelto por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, en apego a lo que dispone el artículo 1 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, que indica “[...]. Asimismo, esta Ley regulará la competencia del Tribunal Registral Administrativo en cuanto a las apelaciones de todos los registros del Registro Nacional”. Ello, en correlación con el CAPÍTULO III, Creación del Tribunal Registral Administrativo y Procedimientos Administrativos, que en su artículo 25, en su inciso a) dispone la competencia del Tribunal, que establece: “[...] El Tribunal Registral Administrativo conocerá: a) De los recursos de apelación interpuestos contra los actos y las resoluciones definitivas dictados por todos los Registros que conforman el Registro Nacional”.

Partiendo de la normativa citada, y lo resuelto por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, este Tribunal con relación a su competencia y los motivos de inconformidad alegados por la licenciada Ruth Rodríguez Obando y Rodolfo Brenes Vargas, en la representación indicada, procederá a referirse a todos aquellos argumentos que se encuentren relacionados con el dictado de la resolución final, por consiguiente, no emitirá criterio sobre aspectos de índole subjetivos o que sean de competencia de la autoridad jurisdiccional.



Los motivos de inconformidad expuestos por los apelantes, surgen a partir de lo resuelto por el Registro Inmobiliario, quien conforme al informe técnico DRI-CTE-03-0393-2020, del 5 de enero de 2021 rendido por la ingeniera Sonia Araya Villalobos, del Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, del cual derivan los estudios de las fincas 25679A y 58887 (registral-catastral), que dieron inicio a estas diligencias administrativas, determina la existencia de una sobreposición total entre las fincas de la provincia de Guanacaste fincas **25679-A**, submatrículas **001, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 y 012**, y las fincas **58887, 190505, 190504, 190502, 87065**, y los planos catastrados que las describen **G-0002953-1968, G-1507569-2011, G-0596674-1985, G-1506410-2011, G-1509145-2011 y G-188407-1994**; ante ello resuelve mantener la medida impuesta de advertencia administrativa en sus asientos de inscripción, para que una vez firme la presente resolución se consigne la medida cautelar de inmovilización sobre los citados predios y los planos catastrados que las describen; medida cautelar que se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la situación que dio origen a las presentes diligencias y ordene su levantamiento o que los propietarios registrales realicen los actos que conlleven al saneamiento de los citados inmuebles, sea, la inscripción de los planos de agrimensura y el otorgamiento de los documentos notariales correspondientes, los cuales luego de su presentación se someterán al tamiz de calificación registral. Además, se comisiona al Departamento de Normalización Técnica, para modificar la situación geográfica del asiento registral de la finca **116283**, y de los asientos catastrales **G-171131-1994, G-171133-**



2024, G-171136-1994, G-171134-1994, y consigne correctamente: Cantón 11, Hojanca, Distrito 3 Puerto Carrillo, Provincia 5 Guanacaste. Y por otra parte, se ordenar la apertura del expediente de gestión administrativa **2024-404-RIM** para que conozca las presuntas afectaciones a la zona marítimo terrestre sobre las fincas de Guanacaste **25679-A, 67809, 175901, 116284, 142133, 143160, 143161 y 58887**, y los asientos catastrales que las describen; y en ese expediente deberá conocerse el informe que se remitió al expediente **140-1991**, y ordenar la conformación en el mapa catastral de la finca de Guanacaste **67809**, y el plano catastrado **G-615946-1986** que la describe.

Partiendo de lo anteriormente expuesto, los recurrentes señalan que en el presente caso existe falta de legitimación y competencia para resolver; debido a que las diligencias fueron iniciadas por la Dirección Inmobiliaria, y es la Subdirección de Catastro quien hace un análisis jurídico de todos los elementos y contenido del expediente, siendo que las inconsistencias e inexactitudes reclamadas no son únicamente de índole catastral; sino que nacen del primer asiento de inscripción del inmueble de Guanacaste 25679, por su discordancia a lo largo del tracto sucesivo. Al respecto, este Tribunal estima de importancia aclarar y poner en conocimiento de los apelantes que, a partir de la promulgación de la Ley 8154 del 27 de noviembre de 2001, Programa de Regularización del Catastro y el Registro, mediante Convenio de Préstamo número 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo (en adelante Ley 8154) y con la declaración de todo el territorio nacional como zona catastrada (Decreto Ejecutivo 30106-J del 28 de enero de 2002), se inició el proceso de compatibilización de la información publicitada por los



asientos registrales con la información contenida por los asientos catastrales en atención del principio de concordancia de estos asientos que ordena el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, en relación con el principio de seguridad jurídica en la publicidad registral contenido en el artículo primero de la Ley 3883 sobre inscripción de documentos en el Registro Público.

En este sentido, resulta evidente que la conformación del mapa catastral procura no solamente determinar la relación de compatibilidad existente entre un plano catastrado determinado y su finca o predio vinculado; sino que también pretende brindar información de los inmuebles debidamente compatibilizados y de los asientos inmobiliarios que poseen inconsistencias y contradicciones parcelarias como las sobreposiciones parciales y totales conocidas en el procedimiento de gestión administrativa.

De ahí que, la causa procesal de la gestión administrativa incluye conocer las inconsistencias y contradicciones detectadas en el proceso de conformación del mapa catastral, así como también las inexactitudes de origen registral o extra registral que adulteran la información contenida en la publicidad registral inmobiliaria; ello sin apartarse del objeto principal de toda gestión administrativa que es, el saneamiento de las inconsistencias e inexactitudes investigadas para que la publicidad registral del bien proyecte seguridad y certeza jurídica a titulares y posibles terceros interesados en realizar transacciones comerciales y financieras sobre dicho bien. En tal sentido, queda claro que la subdirección del Catastro Nacional cuenta con la facultad para resolver sobre la situación jurídica investigada al margen de los asientos registrales y catastrales sometidos a su



conocimiento; por tanto, la nulidad alegada en el presente caso no es procedente ya que por atribución de Ley es competente, para emitir los pronunciamientos sometidos a su conocimiento.

Por otra parte, alegan los apelantes que el Registro Inmobiliario, emite conclusiones incorrectas sobre el informe catastral **No. DRI-CTE-03-0333-2022**, donde se evidencia ausencia sobre la valoración de la prueba. Al respecto, no llevan razón los recurrentes toda vez, que dicho informe se realizó como ampliación del informe **DRI-CTE-03-0393-2020**, y conforme a su pretensión sea: **“respecto a la finca 61919, plano G-5-742693-1988 y todas sus segregaciones”** (Tomo IV, folio 973 a 975); De ahí que, la conciliación catastral-registral rendida en dicho informe y analizada en la resolución venida en alzada (Tomo VI, folio 1686 a 1707), se abordaron cada uno de los aspectos indicados en su escrito; del cual se concluye que el inmueble 5-61919 (G-4015-2022), no traslapa con la finca 5-190505 (G-1507569-2011), como tampoco con los predios 5-25679A y 5-58887; y de esa manera se evidencia de la ortofoto imagen 21 (Tomo VI, folio 1704).

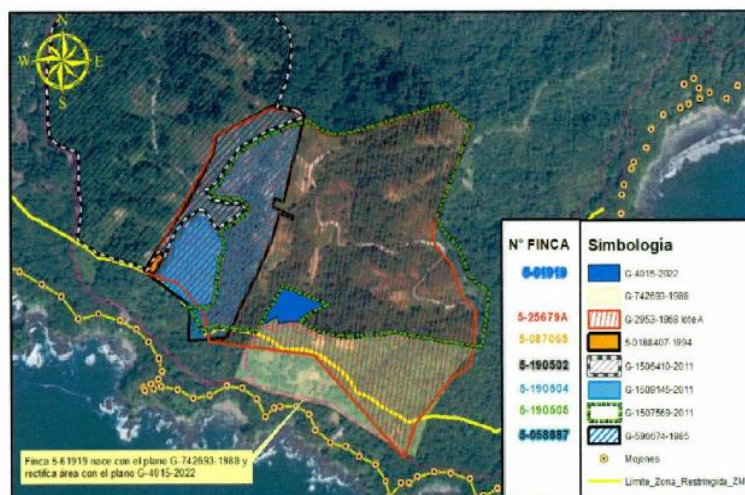


Imagen 21: Muestra el mosaico general, en donde se ubican todas las fincas estudiadas, además se confirma el traslape entre la finca 5-25679A con las fincas 5-58887 (Resto calles), 5-087065, 5-190502, 5-190504 y 5-190505, además se muestra que no existe traslape de la finca 5-190505 con la finca 5-61919.



Además, con respecto al plano G-253482-1995, que generó la finca 5- 115739, y parte del citado estudio es concordante entre sus asientos; conforme en su conciliación jurídica.

Plano G-253482-1995 inscrito el 24 de mayo de 1995

Área segregada	Área Registral	Razón de inscripción	Número de Finca
----------------	----------------	----------------------	-----------------

Imagen 1: Muestra un extracto del plano inscrito G-253482-1995, donde se detalla información registral al momento de realizar el plano en el año 1995

De acuerdo con lo anterior, el plano G-253482-1995 permite la segregación de 29 ha 7977.46 m² a la finca 5-25679A, quedando la finca 5-25679A con un resto en área de 18 ha 9127.81 m², este último movimiento registral realizado el 1 de febrero del 2000, puede verse en el documento 472-10256, dando origen a la finca 5-115739:

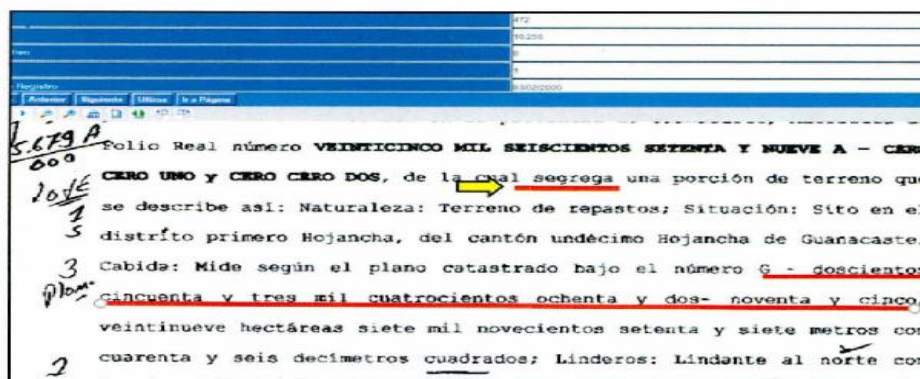


Imagen 2: Muestra un extracto del documento 472-10256, donde se detalla que se segregó de la finca 5-25679A un área de 29 ha 7977.46 m² con el plano G-253482-1995

Del citado movimiento conforme se analizó; el plano G-253482-1995 que se inscribió como parte de la finca 5-25679A y generó la finca 5-115739 por tanto, hija de la finca 5-25679A, que luego se reúne con la finca 103936 (hija de la finca 5-58887), 136477 (hija de la finca 5-25679A), y 190501 (hija de la finca 5-58887); reunión que generó la finca 5-190505, no se logra concluir que las 17 ha 8258,91 m² que hoy publicita la finca madre corresponde a la finca 190505, lo cual se encuentra alejado de la realidad catastral y registral. Análisis, que fue realizado a folio 1729 de la resolución apelada, motivo por el cual sus argumentos no son acogidos ya que todo el estudio se relaciona con su solicitud.



Asimismo, señalan los apelantes que se omitió el análisis del documento presentado por la Municipalidad de Hojancha, mediante oficio OCBIM-OE-006-2019 del 22 de febrero de 2019, suscrito por la Ing. Kathia Brais Zúñiga, quien ubica la finca 25679-A, en la Zona Marítimo Terrestre, al igual que el Registro Nacional; ambos entes públicos coincidentes en cuanto a la ubicación del resto de la finca 25679-A, suponiendo que tal resto existiera. Al respecto, es importante aclarar a los apelantes que la zona bajo estudio se encuentra debidamente catastrada, por lo que, si ambos entes públicos como lo indica son coincidentes en que existe un resto de área, es porque así se desprende de la información que se publicita: no obstante, de la resolución claramente se desprende que la finca cuenta con un área de 17 ha 8258.91 m², (Tomo VI, folio 1682) tal y como fue determinado en el informe técnico registral, sea, bajo base técnica; por lo que, si la información no coincide con la realidad física de dicho bien, es una situación ajena a la sede registral, por tanto, de competencia exclusiva de la autoridad jurisdiccional quien en la esfera de su competencia deberá determinar si existe o no dicho resto en su materialidad y quién ostenta ese derecho.

Respecto a las declaraciones juradas que adjuntan los apelantes; corresponde aclarar a dicha representación que la situación jurídica objeto de las presente diligencias administrativas, se basa en la información ingresada a la corriente registral y que se encuentra inscrita; por lo que, la investigación y conciliación jurídica se limita a los asientos catastrales y registrales que dieron origen a las inconsistencias y bajo ese contenido o hecho generador es que el Registro, emite su resolución final. Por lo que, las citadas declaraciones traídas a colación no cambian la situación jurídica que se analiza, debido a que el Registro solo puede referirse a lo que



reflejan sus asientos de inscripción; de ahí que, si la finca 25679-A como lo indica en su escrito de agravios existe únicamente a nivel del Registro, y no en la materialidad del terreno, es una situación que como ya indicamos debe ser conocida y resuelta en la vía jurisdiccional competente, ya que solo la instancia jurisdiccional es quien puede declarar y consolidar derechos.

Ahora bien, abordando los argumentos señalados por los recurrentes sobre la inclusión del plano G-2953-1968, por parte de la Administración registral, y del cual dicha representación ha presentado diversos escritos a lo largo del procedimiento instruido por el Registro, como ante este órgano de alzada, donde argumenta falta de motivación y consecuente nulidad de dicho acto dada la afectación que le generado a su representado. Al respecto, este Tribunal estima importante señalar que lo acontecido en sede registral como consta en el expediente sometido a estudio y abordado en la resolución apelada, obedeció a una omisión por parte del registrador a cargo para el momento en que se anotó el asiento de inscripción de la finca 5-25679A, situación que fue puesta en conocimiento de la Administración registral; de ahí que, se comisione al Departamento de Reconstrucción, mediante caso 73333, para que proceda con la inclusión del plano catastrado G-2953-1968; por tanto, con la reconstrucción del asiento se subsana, para que sea congruente con el tracto sucesivo instruido por el Juzgado Civil de Nicoya. Lo anterior, encuentra su soporte en los numerales 9 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, y los artículos 5, 15 y 18 del Reglamento de Organización Registro Inmobiliario, y por medio del cual se realiza dicha subsanación.



La información que consta en los tomos forma parte de la publicidad registral, el trasladar una información que consta en ese formato a la base de datos digital, lo que busca es dar seguridad y congruencia a la publicidad registral como base de la seguridad jurídica. No se está generando nueva información, solo se traslada de un formato a otro.

Para tal efecto se debe tener presente lo indicado por el artículo 66 del Reglamento del Registro Público vigente a la fecha de la corrección.

Artículo 66.-**Base de la publicidad registral.** La publicidad registral está constituida por la información contenida en los tomos, sistemas de procesamiento electrónico de datos, digitalización y la microfilmación. **Debe existir entre esos sistemas una estrecha relación.** siendo ambos auxiliares recíprocos y complementarios, a fin de garantizar la unidad, seguridad y congruencia de la información registral.

25.679

25.679

353

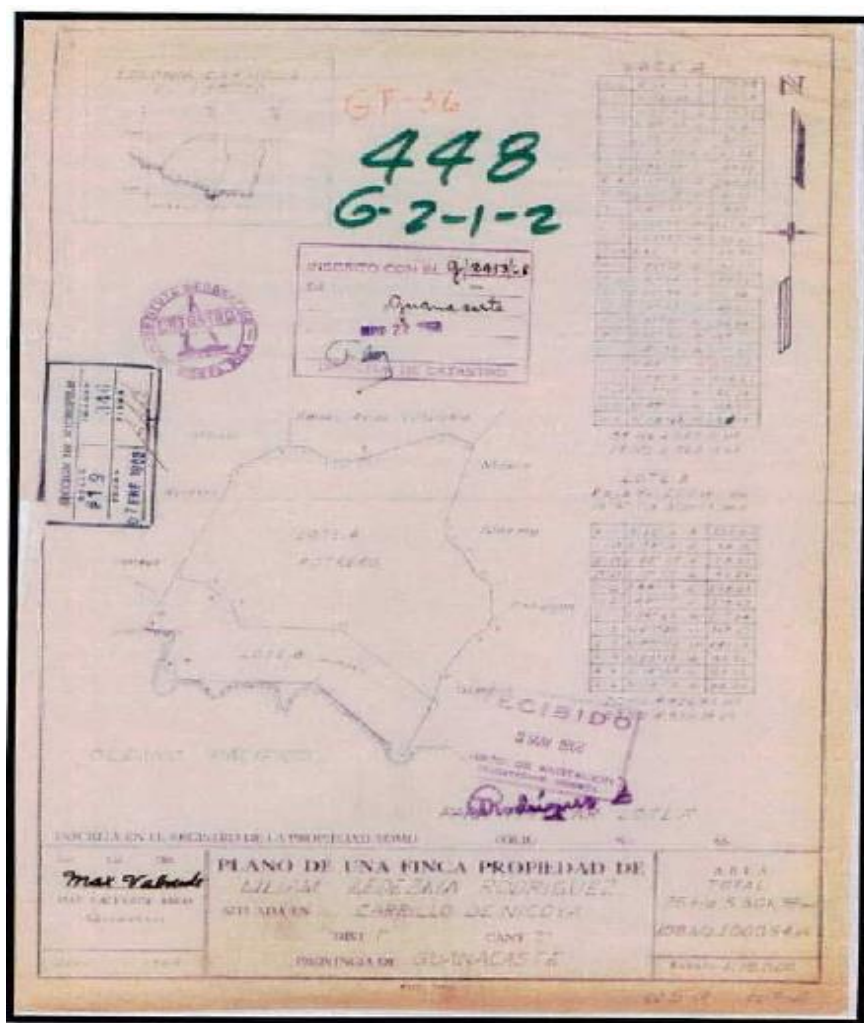
FINCA NUMERO VEINTIUNO MIL CINCOCENTOS SETENTA Y NUEVE/

INSCRIPCION	DESCRIPCION
1	Terrano de topografía ondulada, dedicado a la siembra de cereales usualmente. SEU en - Puerto C. Grillo de Nioja, distrito primero cantón segundo de Guanacaste. LINDA: NORTE, - Linda Ariza Villalobos, SUR de Elvin Paniagua Gamboa, ESTE de Elvin Paniagua Gamboa y ORO TE de Lilliam Ledezma Rodríguez. MED: sesenta y cuatro hectáreas, quinientos seis metros noventa y ocho decímetros cuadrados, según plano medido por el práctico MAX Valverde - inscrito en la oficina del Catastro bajo el número 0-00: mil novecientos cincuenta y tres-sesenta y ocho. <u>DAVID ARIZA VILLALOBOS</u> , <u>RODOLFO RODRIGUEZ VARELA</u> mayor casado una vez.



De ahí que, no existe motivo para considerar que dentro del procedimiento exista una actividad procesal defectuosa, y considerar un vicio de nulidad absoluta con la inclusión del plano citado, ya que como ha sido analizado en la resolución venida en alzada dicho acto contó con el aval de la administración registral, a efectos de subsanar dicho asiento de inscripción, producto de una omisión del registrador al generar el asiento de inscripción de la finca en la base de datos.

Por lo expuesto, no llevan razón los recurrentes que con dicho acto se afecte el debido proceso, su derecho de defensa y su oposición; ya que la inclusión del plano G-2953-0968, tal y como fue analizado obedeció a la subsanación de una omisión por parte del registrador a la hora de generar el asiento de inscripción de la finca 5-25679-A, pero que ya se encontraba asentado en sus antecedentes históricos, y sus efectos solo se limitaron a subsanar el asiento de constitución de la finca acorde a lo dimanado en el documento expedido por el Juzgado Civil de Nicoya, y el plano G-2953-1968 inscrito en el Catastro conforme se desprende a folio 1656 de dicha resolución venida en alzada.



En consecuencia, lo sucedido conforme ha sido analizado no podría afectar los derechos de su representada, y mucho menos pretender que para esa subsanación la administración registral requiriera de su consentimiento o conocimiento previo; ya que la inclusión del plano se realizó para concordar el asiento de constitución de la finca; en este sentido, queda inscrito el plano el 21 de octubre de 2020, con el aval de la Administración registral, para ser incluido por el asesor a cargo de dicha instrucción procedimental, y conforme a la normativa que lo respalda anteriormente indicada.



Sin embargo, llaman la atención sus argumentaciones cuando en idéntico sentido el plano G-596674-1985 que describe la finca 5-58887, utilizado para diligencias de información posesoria, en sus notas indicaba que modificaba el plano G-2953-1968, sea sobre un plano inscrito que con anterioridad describía la finca 5-25679-A, por tanto, ya la información se encontraba asentada en los antecedentes catastrales que como se ha indicado dieron origen a la finca 5-25679A. (Tomo VI, folio 1675 de la resolución apelada)

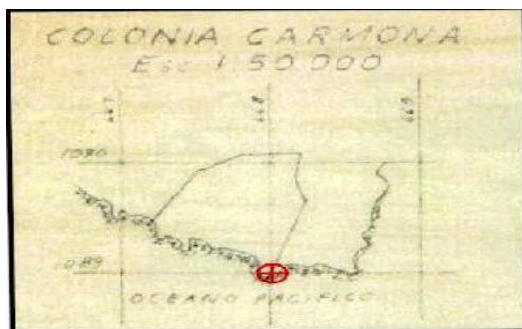
Modifica plano catastral G-2953-68			
Levantamiento por con poligonal abierta	Error Angular 0°00'	Error Lineal 0.00m	Boya Fe que los linderos son existentes
POSEEDOR	Cédula Jurídica N. 3-101-058-005-17	escala: 1:5000	PROTOCOLO
CARDON SOCIEDAD ANONIMA		AREA: 14ha.9936,79m ²	tomos: 3560
			folios: 162-164

Por otra parte, señalan los recurrentes que si bien el plano G-2953-1968 fue base para la descripción literal del inmueble sujeto a las diligencias de información posesoria, no debería existir discrepancia entre la situación geográfica dada en el asiento registral de la finca 25679-A y lo indicado en el plano catastrado que le dio origen; sin embargo, existen aspectos fundamentales del plano que no se consideran a la hora de dar la resolución final, entre ellos las incongruencias en los derroteros, área y ubicación. No lleva razón la apelante, toda vez, que en la resolución (v.f 1686 a 1688) se analizó de manera amplia y detallada el plano G-2953-1968, así como las situaciones surgidas con relación al área, ubicación y tolerancias dentro del mapa catastral; además de otros elementos naturales y



físicos que permitieron ubicar el inmueble en la zona. De ahí que, si bien el plano no es del todo concordante con la realidad jurídica de la finca indicada, tal condición no lo hace nulo e ineficaz, ya que este instrumento catastral como ha sido analizado en la presente diligencia administrativa fue utilizado por el Juzgado Civil de Nicoya en las diligencias de información posesoria instruidas en 1968, y generó el asiento de inscripción de la finca 5-25679A, por tanto, su validez solo puede ser discutida en la vía jurisdiccional.

De la conciliación catastral se logra establecer la imagen para la época en que se inscribió el plano (1968), y el punto rojo hoy día en el actual sistema de coordenadas CRTM, tendría un valor correcto de 339018.55 (Este) y 1089519.13 (Norte); entre otros elementos naturales y físicos que permiten ubicar el inmueble en la zona; tal y como se aprecia en la siguiente imagen para la época en que se inscribió el plano (1968).



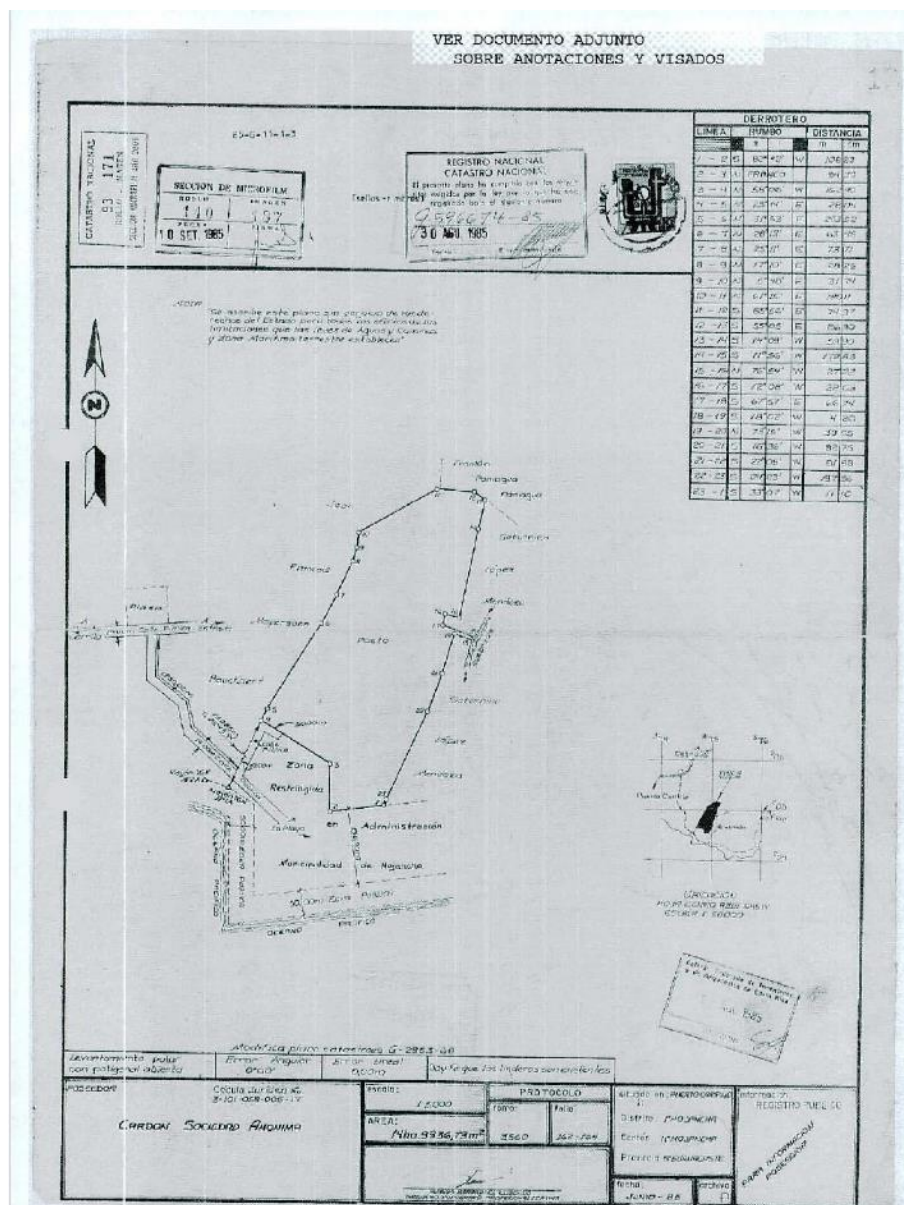
Información catastral que permite no solo ubicar la finca 5-25679A en el sitio, sino que incluso la afectación que se produce sobre la zona marítima terrestre; conforme se desprende de la siguiente ortofoto.



Imagen 2: Muestra la Ubicación del plano G-2953-1968 y demarcación de la ZMT

Por otra parte, con relación al plano G-596674-1985, inscrito en el Catastro Nacional, con vigencia del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No. 13607-J del 24 de abril de 1982, como marco de calificación catastral se encontraba la utilización de los mapas catastrales del Proyecto Nicoya, por lo que al momento de la calificación e inscripción del citado plano, mediante sus coordenadas geográficas y localización, en el sitio donde se ubica la parcela 37 dentro del mapa catastral, no existía relación entre el plano G-2953-1968 con la finca 26579-A, y al no existir información registral asociada el profesional autorizante y el calificador consideraron señalar la modificación del plano G-2953-1968, estableciendo el tracto sucesivo entre los dos asientos catastrales. Al respecto, este Tribunal procede a dar respuesta en los siguientes términos: el plano G-596674-1985 inscrito ante el Catastro Nacional, fue utilizado para tramitar las diligencias de información posesoria ante el Juzgado Civil de Nicoya, sea, para tramitar la inscripción de una finca sin inscribir, con la cual se generó el asiento de la finca 5-58887 y así se desprende del documento bajo citas al tomo 360, asiento 12184 (Tomo I, folio 131 a 142) acto que conforme a

sus antecedentes y analizado tanto en informe técnico como en la resolución venida en alzada es contrario a la norma; sin embargo, por los motivos que este Tribunal desconoce, el plano utilizado incluso en sus notas indicaba que “modifica plano catastrado G-2953-1968”, y así se desprende de la imagen microfilmada del plano elaborado por el agrimensor (Tomo VI, folio 1657).





Modifica plano catastroal G-2953-68			
Levantamiento por con poligonal abierta	Error Angular 0°00'	Error Lineal 0.00m	Boy fe que los linderos son existentes
POSEEDOR	Cédula Judicial N° 3-101-058-005-17	escala: 1:5000	PROTOCOLO
CARDON SOCIEDAD ANONIMA		AREA: 14ha.9936,79m ²	tomos: 3560 folios: 262-264

En este sentido, si bien el plano contó con el visado realizado por la Municipalidad de Hojancha, y fue utilizado para tramitar las diligencias de información posesoria ante la instancia judicial; y producto de esa ejecutoria ingresada a la corriente registral se generó en asiento de inscripción de la finca 5-58887 no solo produjo una inconsistencia de origen extra registral, sino que además el traslape entre ambos predios; situación que para el momento de su inscripción no pudo ser advertida por la sede registral debido a que para ese momento el Catastro Nacional y el Registro de Bienes Inmuebles (ahora Registro Inmobiliario), ejercían su función de manera independiente y el calificador registral no podía corroborar dicha información catastral, ateniéndose únicamente a la información contenida en el documento judicial.

Por otra parte, tampoco es acertado lo indicado por los recurrentes al señalar que al no existir información registral asociada entre el plano G-2953-1968 con la finca 5-26579-A, el profesional autorizante y el calificador consideraron señalar la modificación del plano G-2953-1968, estableciendo el tracto sucesivo entre los dos asientos catastrales. Al respecto, cabe indicar que lo señalado no se ajusta a la realidad, toda vez, que el agrimensor cuando realiza el levantamiento



del plano G-596674-1985 atendiendo a todos sus protocolos en el cuerpo de este indicó en sus notas que modificaba el plano G-2953-1968, sea que dicho profesional tenía conocimiento de la existencia de la finca G-25679-A, al igual que su titular; de ahí que, con la inscripción del plano y las diligencias iniciadas ante el Juzgado Civil de Nicoya, el tracto sucesivo y rogado por las partes lo emite un Juez de la República, quien ordenó su inscripción y generándose el asiento de inscripción de la finca 5-58887, limitándose el calificador únicamente a lo que dimanaba la ejecutoria judicial. En consecuencia, sus argumentos como han sido expuestos no son procedentes y si existió una irregularidad en el trámite llevado por los citados profesionales es una situación que no puede ser atribuible a la instancia administrativa, y que deberá ser discutida en la vía jurisdiccional competente.

Con relación, a los argumentos señalados por los apelantes en cuanto al Proyecto Nicoya. Este Tribunal, no entra a emitir criterio alguno, toda vez, que lo argumentado no fue parte del contenido y análisis de fondo de la resolución que se impugna; sin embargo, la situación del plano catastrado G-596674-1985, que describe la finca 5- 58887, así como la inclusión del plano 2953-1968 que grafica la finca 5-25679A, ya han sido debidamente abordados en la presente contestación con fundamento en la base técnica DRI-CTE-03-0393-2020, suscrito por la Ingeniera Sonia Araya Villalobos señalada conforme a sus antecedentes catastrales y registrales.

Respecto a la solicitud de los recurrentes a efectos de convocar a una audiencia oral y privada a las partes, para una mejor comprensión de los agravios que se están discutiendo conforme a la prueba ofrecida, y la necesidad de un peritaje en sitio. Esta se torna improcedente, toda



vez que, lo que se analizad en sede registral son los asientos de inscripción (catastral- registral), que dieron origen a las fincas y los antecedentes catastrales que las describen, sea lo que consta en la base de datos del Registro, aunado a lo que refleja la zona catastrada; por lo que, si la realidad jurídica de las fincas difiere de lo inscrito, es una situación que no puede ser aclarada en sede administrativa, debido a que su actuar solo se limita a sus asientos de inscripción; en apego y concordancia a lo que dispone el artículo 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

Por otra parte, con relación a la normativa citada por los apelantes sobre el artículo 41 y 54 del Reglamento a la Ley de Catastro. En este sentido, merece de importancia aclarar que en el presente caso que se analiza no le son de aplicación los citados numerales; por cuanto, dicho instrumento como ha sido expuesto y analizado se encuentra inscrito desde el año 1968, y había generado un asiento registral 5-25679A; y su situación obedeció a el error de omisión a la hora de que el calificador registral generó el asiento de inscripción de la finca 5-25679-A, al no incluir el plano G-2953-1968 que describía el predio en la sentencia judicial tramitada ante el Juzgado Civil de Nicoya (diligencias de información posesoria), sea, asentado por orden judicial; razón por la cual sus argumentaciones no son procedentes.

En cuanto a la solicitud de autorización realizada ante este Tribunal, por los apelantes a efectos de corregir el plano catastrado número G-596674-1985, de la finca 5-58887 que constituye la “supuesta zona de traslape”, debido a que el plano invade la zona marítima terrestre; para lo cual adjunta documento con citas de presentación 2024-96269-C, correspondiente a su actualización. Al respecto, cabe indicar por este órgano de alzada que dicha autorización no es



procedente en virtud de la situación jurídica que le asiste a dicho inmueble y la medida impuesta; por lo que, previo a su inscripción tal insumo debe ser conocido y analizado por la autoridad jurisdiccional competente, y para que determine su procedencia.

Con respecto a los argumentos de inconformidad señalados por dicha representación sobre el peritaje realizado por el Ing. Marco A. Zúñiga Montero. Al respecto, este Tribunal estima importante señalar que, el informe externo es concordante con las pruebas ofrecidas por los apelantes y los antecedentes que constan en el expediente objeto de estudio, y realizado a petición de su representado; sin embargo, este órgano de alzada no se encuentra facultado para emitir criterio en contra de la labor ejercida por dicho profesional quien como funcionario se encuentre revestido de fe pública concedida por el Estado, por lo que, de considerar alguna situación de inconformidad en su labor y proceder, tal situación debe ser dirimida en la sede jurisdiccional.

Este Tribunal tiene por admitido el informe rendido por el Ing. Marco A. Zúñiga Montero, el cual se encuentra acorde a lo solicitado; y sus conclusiones son concordante con el informe técnico elaborado por la administración registral; entre otras consideraciones señala que, desde un punto de visto técnico y a lo largo de todo el informe se ha demostrado que, sí es posible realizar un montaje de los planos involucrados en la problemática que se analiza y se muestran desde la imagen 20 a la 33, en donde se dibuja cada plano que generó un título y que el traslape de acuerdo con lo que indica el Manual de Conformación del Mapa Catastral, que a pesar de que tenga errores en su derrotero sí se puede indicar un traslape por doble titulación,



siempre y cuando las fincas estén registralmente activas como lo es este caso. (Folio 353 a 413 del legajo de apelación)

Del presente estudio, queda claro para este Tribunal que con ocasión de la incompatibilidad catastral y registral surgida del nacimiento de las fincas **5-25679A, 5-58887, 190505, 190504, 190502, 87065**, y los planos catastrados que las describen, tal situación ameritan ser cautelados por la administración registral dada su condición de contralor de legalidad y adyuvante con la administración de justicia; ante el traslape total contenida entre ellas, como la afectación que se produce en la zona restringida (ZMT); de ahí la necesidad por parte de la instancia administrativa de confirmar la media de advertencia administrativa y posterior cautelar de inmovilización en los asientos de inscripción, hasta tanto la situación jurídica sea resuelta en la sede jurisdiccional competente; tal y como se estableció en la resolución venida en alzada.

Finalmente, los recurrentes en sendos escritos argumentan que la finca no existe, y por otra parte señalan que el 95% de los dueños registrales de la finca 5-25679-A, han donado y declarado bajo la fe de juramento que la mencionada finca no existe y que se proceda al cierre, y que solo el 5% insista en no cerrarla. Al respecto, llama la atención a este Tribunal, que lo indicado por los apelantes en sus escritos no es concordante con la realidad de los derechos que le asisten a su representado; sin embargo, lo que queda claro es que de la información que se publicita en sede registral la compañía AZUL VERDE PARADISE LLC LIMITADA, actualmente es dueño de la finca 25679-A, sobre los derechos 01, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010 y 011 (f.v 502 a 521 del legajo de apelación); y el derecho 012



correspondiente a un veinteavo se encuentra a nombre de Stephanie Rodríguez Guerrero, en calidad de fiduciaria (f.v 522 del legajo de apelación); y siendo que la sede administrativa no se encuentra facultada para declarar derechos, como tampoco anular asientos de inscripción, tal situación debe ser conocida y resuelta en sede jurisdiccional.

Conforme a lo analizado, este Tribunal estima que, lo resuelto por el Registro Inmobiliario, se encuentra conforme a derecho, debidamente motivado y sustentado, respecto la situación jurídica acontecida en el presente caso, como lo es la sobreposición en los citados predios y la afectación a la zona restringida (ZMT), así determinada en el informe técnico llevado a cabo por el Departamento de Subproceso de Conciliación Catastral de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, la cual constituye prueba técnica suficiente, para imponer una medida cautelar en resguardo de los intereses de las partes y posibles terceros previo a su subsanación, sea esta acontecida por parte de sus titulares o en su defecto por la autoridad jurisdiccional quien en la esfera de sus competencias sea el que determine la situación jurídica de dicho bien, ante la imposibilidad material que tiene la Administración registral, de anular asientos de inscripción y declarar derechos; conforme de esa manera lo dispone el artículo 474 del Código Civil.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, debe declararse **sin lugar** el recurso de apelación planteado por la abogada Ruth Rodríguez Obando, y el señor Rodolfo Brenes Vargas en su condición de representantes del señor Jean Francois Moyersoén, en su condición personal y en calidad de Gerente con facultades de apoderado



generalísimo sin límite de suma y ostentando la representación judicial y extrajudicial de la sociedad **Azul y Verde Paradise LLC, S.R.L.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:05 horas del 30 de abril de 2024, la cual en este acto se confirma, y proceda el Registro a ejecutar los siguientes puntos de la resolución venida en alzada: “[...] **2)** Una vez firme la presente resolución consignar la inmovilización sobre los asientos de inscripción de la finca de Guanacaste 25679-A, submatrículas 001, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 y 012, 58887, 190505, 190504, 190502, 87065, y los planos catastrados que las describen G-2953-1968, G-0596674-1985, G-1507569-2011, G-1506410-2011, G-1509145-2011 y G-188407-1994, medida cautelar que se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene su levantamiento o que los propietarios registrales realicen los actos que conlleven al saneamiento de los citados inmuebles, sea, la inscripción de los planos de agrimensura y el otorgamiento de los documentos notariales correspondientes, los cuales se someterán al tamiz de calificación. **3)** Modificar la situación geográfica del asiento registral de la finca 116283, para que consigne correctamente: Cantón 11, Hojancha, Distrito 3 Puerto Carrillo, Provincia 5 Guanacaste. **4)** Modificar a situación geográfica en los asientos catastrales G-171131-1994, G-171133-2024, G-171136-1994, G-171134-1994. Para ejecución de lo anterior, se comisiona al Departamento de Normalización Técnica. **5)** Ordenar la apertura del expediente de gestión administrativa número 2024-404-RIM para que conozca las presuntas afectaciones a la zona marítimo terrestre sobre las fincas de Guanacaste 25679-A, 67809, 175901, 116284, 142133, 143160, 143161 y 58887, y los asientos catastrales que las describen. Deberá



en ese expediente conocerse el informe que se remitió al expediente 140-1991 y ordenar la conformación en el mapa catastral de la finca de Guanacaste 67809, plano catastrado G-615946-1986. 6) 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 de Guanacaste 25679-A, submatrículas 001, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011 y 012, 58887, 190505, 190504, 190502, 87065, lo establecido en los puntos 2) y 3) de la presente parte dispositiva y sea ejecutado por el Asesor a cargo. [...]” al encontrarse dicho pronunciamiento ajustado a derecho y el mérito de los autos.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara **sin lugar** el recurso de apelación interpuesto por la abogada Ruth Rodríguez Obando, y el señor Rodolfo Brenes Vargas en su condición de representantes del señor Jean Francois Moyersoén, en su condición personal y en calidad de Gerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma y ostentando la representación judicial y extrajudicial de la sociedad **Azul y Verde Paradise LLC, S.R.L.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 15:05 horas del 30 de abril de 2024, la cual en este acto se confirma, y proceda el Registro a ejecutar los puntos: **2), 3), 4), 5) y 6)** de la parte dispositiva de la resolución venida en alzada. 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

Cristian Mena Chinchilla

Gilbert Bonilla Monge

Norma Ureña Boza

omaf/KQB/ORS/CMCh/GBM/NUB

DESCRIPTORES

- CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA
- TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TNR: 00.61.1