

21 de mayo de 2024

AVB-2024-767

Tatiana Rivera García
Administradora de Cartera
Administración y Venta de Bienes

Asunto: Medición topográfica de linderos existentes para identificar conflictos parcelarios por sobreposición parcial de fincas, que afecten a la propiedad Bien 6866-1.

Estimada:

Como parte de la revisión topográfica a los bienes mayores a 100 millones en la cuenta contable 151 se identificó conflictos parcelarios por sobreposición parcial de fincas, que afectan a la propiedad Bien 6866-1. En virtud de lo anterior, le comento:

PRIMERO: La propiedad corresponde al Bien Temporal 6866-1, finca **2-473437-000** y plano de catastro **A-1456389-2010**; ubicada en la provincia 02-Alajuela, cantón 07-Palmares y distrito 02-Zaragoza.

SEGUNDO: Se realizó el mosaico catastral de las propiedades colindantes y complementarias (ver Mapa-Anexo) y el estudio de los antecedentes registrales, con el fin de encontrar el mejor ajuste y ubicación de las propiedades, que pueda arrojar las inconsistencias entre los planos de catastro y/o linderos existentes.

TERCERO: En febrero de 2020 se realizó la medición topográfica con asistencia del Ing. Gabriel Moraga Umaña. Con base a la información de campo obtenida, se generó la conciliación de información entre el mosaico de planos de catastro y los linderos existentes; en consecuencia, se determinó que existe sobreposición parcial de fincas o traslape parcial de fincas entre las propiedades del Banco Nacional finca **2-473437-000** y plano catastrado **A-1456389-2010** con las propiedades: (1) finca **2-334662-001,002** y plano catastrado **A-35663-1992** a nombre de **Willy Hernández Chan** y **Wendy Tatiana Campos Hernández** con aproximadamente 368.7m². (2) finca **2-0109963-004,005** y plano catastrado **A-0035662-1992** a nombre de **Willy Hernández Chan** y **Wendy Tatiana Campos Hernández** con aproximadamente 117.4m².

CUARTO: La finca 2-473437-000 proviene de la reunión de las fincas 2-0400978-000 y plano A-747186-2001, 2-401319-000 y plano A-0788159-2002, 2-235226-000 y plano A-772316-1988, por medio del plano de catastro A-1456389-2010; sin embargo, como se puede notar en el (Mapa-Anexo) el plano (a) deja restos de fincas (“áreas no incluidas”) que suman aproximadamente 1341.59m² y (b) modifica el origen de los títulos incorporando área que no proviene de la reunión de fincas que suma aproximadamente 1018.4m².

QUINTO: El área que no proviene de la reunión de fincas que suma aproximadamente 1018.4m² podría estar relacionada con la finca **2-466051-000** a nombre del **BANCO IMPROSA S.A** colindante norte a la finca del Banco Nacional. Resultando del mosaico de planos no se vincula antecedentes catastrales a **6452.13m²** (ver Mapa-Anexo), excepto a los 1018.4m² que fueron reunidos por el plano A-1456389-2010 que no formaban parte de los planos modificados; además, la finca del **BANCO IMPROSA S.A** reporta en el asiento registral **6450.3m²**. Sin embargo, la finca **2-466051-000** nace sin plano de catastro, requisito indispensable para el acto conforme el Art. 30 de Ley de Catastro Nacional N° 6545 y se constituye como una Inconsistencia; debido a esto, la finca se encuentra Inmovilizada según el Expediente EXP. 2018-112-RIM.

Artículo N°30:

*“En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional. Si entre los planos presentados dentro de una zona catastrada, hubiere contradicción o discrepancia en los linderos con la finca contigua, se avisará a los dueños para que, de común acuerdo y con la intervención del Catastro como árbitro, se proceda a fijar el límite verdadero. Los gastos en que se incurra correrán por cuenta del dueño del plano errado, pero si ambos dueños estuvieren equivocados, pagarán los gastos por partes iguales; todo lo anterior sin perjuicio de los trámites judiciales dispuestos por ley en esta materia. **El Registro suspenderá la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado, requisito fijado en el párrafo primero de este artículo**”.*

SEXTO: Es importante reseñar que el área que no proviene de la reunión de fincas que suma aproximadamente 1018.4m² se encuentra delimitada y en posesión del Bien Temporal 6866-1, según los límites que describe el plano vigente A-1456389-2010 y publicidad registral de la finca 2-473437-000.

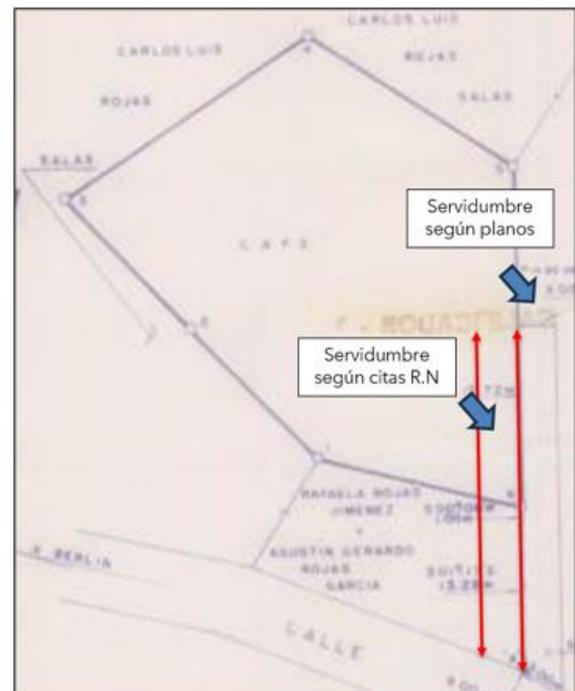
SÉPTIMO: La finca 2-473437-000 arrastra la servidumbre trasladada que proviene de la finca de referencia 2-124084-001,002; que, a su vez es antecedente registral de la finca 2-235226-000, una de las fincas reunidas que formó la finca del Bien 6866-1. Sin embargo, esta servidumbre no se logró localizar en planos, para su identificación y/o afectación a la finca será necesario el estudio de las citas 371-00311-01-0900-001.

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 371-00311-01-0900-001
 FINCA REFERENCIA 00124084 000
 AFECTA A FINCA: 2-00473437 -000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

OCTAVO: Los planos de catastro A-35663-1992 y A-0035662-1992 de las fincas 2-334662-001,002 y 2-0109963-004,005 que son parte de los problemas parcelarios por sobreposición parcial de fincas con la propiedad del Banco Nacional, dibujan en el cuerpo del plano una servidumbre de paso (ver Mapa-Anexo) que indica una longitud total de 29.0m y un ancho de 3.0m; esta servidumbre según planos queda por fuera del área registral de estas dos fincas y afecta a la finca 2-235226-000, siendo una de las fincas reunidas que dio origen a la finca del Bien 6866-1. Por lo tanto, la finca 2-235226-000 y a su vez la finca 2-473437-000 del Banco Nacional debería soportar el gravamen por servidumbre; sin embargo, este no está anotado en el asiento registral de la finca, salvo que exista una correlación con la servidumbre trasladada cita 371-00311-01-0900-001. Por otra parte, las fincas 2-334662-001,002 y 2-0109963-004,005 tienen anotado las citas de servidumbre 395-07856-01-0004-001, que corresponde a la servidumbre que describe los planos de catastro, pero internamente sobre el área registral, afectándose a sí mismas. En cualquier circunstancia, la servidumbre se encuentra inscrita en favor de las fincas 2-334662-001,002 y 2-0109963-004,005, aunque no soporte el gravamen de servidumbre la propiedad del Banco Nacional 2-473437-000, la servidumbre está constituida sobre parte del área registral de la finca y plano de catastro A-1456389-2010.

SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 395-07856-01-0004-001
 MONTO: CIEN COLONES
 AFECTA A FINCA: 2-00334662 -000
 INICIA EL: 02 DE ABRIL DE 1992
 LONGITUD: 15.72 METROS
 ANCHO: 3.00 METROS
 RUMBO: NORTE A SUR
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
 2 334662-000 2 109963-000
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
 CITAS: 395-07856-01-0004-001
 MONTO: CIEN COLONES
 AFECTA A FINCA: 2-00109963 -000
 INICIA EL: 02 DE ABRIL DE 1992
 LONGITUD: 15.72 METROS
 ANCHO: 3.00 METROS
 RUMBO: NORTE A SUR
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
 2 334662-000 2 109963-000
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY



NOVENO: No está delimitada la servidumbre de paso según citas y planos de catastro A-35663-1992 y A-0035662-1992. Sin embargo, en sitio se está utilizando otro acceso, que corta el lindero comprendido entre los vértices 7 a 10 del plano de catastro A-1456389-2010; el lindero físico deja un resto de área que se está utilizando como acceso. Por lo tanto, no concuerda la realidad física con el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10 (ver Mapa-Anexo).

DÉCIMO: Resultado del trabajo topográfico se concluye que:

- 1.** Existe sobreposición parcial de fincas o traslape parcial de fincas entre las propiedades del Banco Nacional finca 2-473437-000 y plano catastrado A-1456389-2010 con las propiedades: (a) finca 2-334662-001,002 y plano catastrado A-35663-1992 a nombre de Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández con aproximadamente 368.7m². (b) finca 2-0109963-004,005 y plano catastrado A-0035662-1992 a nombre de Willy Hernández Chan y Wendy Tatiana Campos Hernández con aproximadamente 117.4m².
- 2.** Si bien la finca del Banco Nacional finca 2-473437-000 no está incluida en el Expediente EXP. 2018-112-RIM, que corresponde a inconsistencias en la inscripción de las fincas 2-466050-000 y 2-466051-000, como se externó en el presente informe la propiedad interviene en el origen de los antecedentes catastrales y registrales; en consecuencia, eventualmente se podrá notificar al proceso al dueño registral del Bien 6866-1, para defender el área que no proviene de la reunión de fincas (ver Mapa-Anexo) que formó la 2-473437-000 y se puede constituir como una sobreposición parcial de fincas.
- 3.** La finca 2-473437-000 arrastra la servidumbre trasladada que proviene de la finca de referencia 2-124084-001,002 según las citas 371-00311-01-0900-001.
- 4.** Parte de las áreas traslapadas de la finca 2-473437-000 y plano A-1456389-2010 está afectada por la servidumbre de paso citas 395-07856-01-0004-001.
- 5.** No concuerda la realidad física con el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10. Adicionalmente, el plano de catastro puede presentar algunas diferencias con relación a la realidad física, entre algunas se puede notar entre los vértices 19 al 21 y 28 a 29 (ver Mapa-Anexo).

UNDÉCIMO: Se recomienda:

- 1.** Solicitar la asesoría legal para determinar la necesidad de abrir un Expediente Administrativo ante el Registro inmobiliario donde se ventile los conflictos parcelarios para establecer ¿quién tiene un mejor derecho sobre los espacios parcialmente traslapados? Caso contrario, generar las advertencias que correspondan al cartel de publicación y notificar a la Unidad de Ingeniería que incluya estas inconsistencias en las observaciones y deméritos (de ser necesario) sobre el informe del avalúo.

- 2.** Solicitar la asesoría legal para determinar si corresponde una advertencia al cartel de publicación y los alcances, sobre los hallazgos relacionados al proceso EXP. 2018-112-RIM; considerando que el Banco Nacional no está notificado al proceso.
- 3.** Advertir al cartel de publicación sobre la servidumbre trasladada.
- 4.** Advertir sobre la servidumbre de paso que no constituye un gravamen sobre la finca 2-473437-000, pero si sobre las fincas parcialmente traslapadas con la finca del Banco Nacional; por ende, sobre parte del área física en posesión del Bien 6866-1.
- 5.** Advertir al cartel de publicación que existe discrepancias entre los linderos físicos y el plano de catastro A-1456389-2010 entre los vértices 7 a 10, 19 al 21, 28 a 29 y cualquier otra resguardada por la nota genérica que corresponda.
- 6.** Verificar en las inspecciones de seguimiento del Depositario Judicial o solicitar una inspección especial previo a la disponibilidad del bien, para comprobar que no existen cambios físicos desde la fecha de medición topográfica y la actualidad que puedan modificar las conclusiones o recomendaciones.
- 7.** Verificar el contenido del presente informe para extraer cualquier información necesaria de exponer al comprador.

Cordialmente,



Leandro Arguedas Arguedas
Ingeniero Topógrafo IT24144

Según el artículo 9 de la Ley 8454: "Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito."



Mapa 2024_Bien
6866-1_Informe.pdf



2-1456389-2010
(Bien 6866-1).TIF