



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0391-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

CARMEN MARIA SALDAÑA BEITA, Apelante

Registro Inmobiliario (Exped. de Origen 2011-170)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 0013-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas del catorce de enero de dos mil catorce.

Recurso de Apelación presentado por la señora **Carmen Marita Saldaña Beita**, mayor, casada una vez, comerciante, con cédula de identidad número seis- doscientos tres- trescientos ochenta, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas y veintiocho minutos del once de marzo de dos mil trece.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 13 de Febrero de 2011, la señora **Carmen Marita Saldaña Beita**, de calidades dichas, en su condición de titular de la finca 467492 del Partido de San José, con plano catastrado SJ-285655-1977, informa de una eventual sobreposición de los planos SJ- 1302593-2008 y SJ- 1069057-2006, los cuales corresponden a las fincas del Partido de San José matriculas 242311 y 575833, por lo que solicita la Inmovilización de estas.

II. Que la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario mediante resolución de las diez horas con treinta y dos minutos del catorce de febrero de dos mil once, autorizó la apertura del



expediente administrativo **No. 2011-170-RIM**, ordenando consignar **Advertencia Administrativa** en las fincas del Partido de San José matrículas 242311, 575833 y 467492 mientras se realiza la investigación respectiva.

III. Que mediante Oficio **No. RIM- AJRI-113-2011**, de 14 de junio de 2011, se solicitó a la Coordinación de Estudios Especiales de la División Catastral realizar un Informe con el objeto de determinar una eventual sobreposición de los planos relacionados en el Resultando anterior.

IV. Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio **del 5 de Marzo del 2013** suscrito por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, Sección de Estudios Especiales, División Catastral, informa que “*(...) Con vista al montaje podemos observar que el plano SJ-1302593-2008 no traslapa con los planos SJ-285655-1977 y el SJ-1069057-2006, no obstante el plano SJ-1302593-2008 si cuenta con sobre posiciones parciales con los planos SJ-415765-1980, SJ-1158328-2007 y SJ-919675-2004.*”

V. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las nueve horas y veintiocho minutos del once de marzo de dos mil trece, dispuso en lo que interesa: “*SE RESUELVE : I.- Una vez firme la presente resolución, se ordena levantar la advertencia administrativa que consta sobre las fincas del Partido de San José matrículas DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS ONCE (2423119, CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS (467492) y QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES (575833) (...) II.-Se ordena la apertura de un nuevo expediente administrativo a efecto de investigar las inconsistencias verificadas por del Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral y que involucran a los planos SJ-1302593-2008, SJ-415765-1980, SJ-919675-2004 y SJ-1158328-2007 que describen a las fincas del Partido de SAN JOSÉ matriculas 1562862, 1547726 y 1595652. III.- Se ordena el CIERRE y ARCHIVO del presente expediente.”*



VI. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 4 de Abril del 2013, la señora **Carmen Marita Saldaña Beita**, en su condición de titular de la finca 1-467492 presentó Recurso de Revocatoria con Apelación en subsidio contra la resolución relacionada y en virtud de que el recurso de revocatoria no procede debido a que el Registro Inmobiliario carece de tal recurso y se admitió el Recurso de Apelación mediante resolución de las ocho horas con cuarenta y cinco minutos del nueve de abril de dos mil trece conoce este Tribunal.

VII. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal encuentra como hechos relevantes para la resolución del presente asunto los siguientes:

1. Que la señora Carmen Marita Saldaña Beita, mayor, casada una vez, comerciante, con cédula de identidad número seis- doscientos tres- trescientos ochenta, es propietaria de la finca número de folio real 1-467492-000. (Ver folios 13 y 14)
2. Que de la finca madre del Partido de San Jose 242311 se segregaron los lotes 467492, 547726, 562862, 575833, 595652, con los planos SJ-0285655-1977, SJ-919675-2004, SJ-415765-1980, SJ-1069057-2006 y SJ-1158328-2007, respectivamente.(Ver folio 60)



3. Que la ortofoto identifican las propiedades correspondientes a los planos catastrados SJ-285655-1977, SJ-919675-2004, SJ-415765-1980, SJ-1069057-2006, SJ-1158328-2007, SJ-13900-1974, SJ-27608-1975, SJ-94228-2004 y SJ-1302593-2008, como fincas independientes. (Ver folio 62)
4. Que el plano SJ-1302593-2008 no se traslape con los planos SJ-285655-1977 y el SJ-1069057-2006 (Ver informe de la perito Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral, folio 61)
5. Que el plano SJ-1302593-2008 cuenta con sobre posiciones parciales con los planos SJ-415765-1980, SJ-1158328-2007 y SJ-919675-2004.” (Informe de la perito Yenory Jara Vásquez, ver folio 61)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario con base en un detallado informe elaborado por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez que determinó que no existe el traslape investigado de los planos SJ-1069057-2006 y SJ- 1302593-2008 respecto al plano SJ- 285655-1977, los que se refieren a la fincas del Partido de San José 575833 y 242311, 467492; por lo que ordena levantar la advertencia administrativa que consta sobre dichas fincas. Sin embargo, se logra comprobar que existen otras inconsistencias en relación con diferentes planos y fincas que no involucran al plano SJ-285655-1977, circunstancia que será debidamente investigada y sujeta al debido proceso mediante un nuevo expediente administrativo.

Por su parte, la apelante manifiesta que no está de acuerdo con lo resuelto por el Registro Inmobiliario por cuanto pareciera que el estudio realizado por el profesional a cargo está viciado



de pericia, dado que los dos profesionales en agrimensura que ha contratado coinciden de la misma forma en que dichos planos si están traslapando el plano SJ-285655-1977, el cual identifica la fina de su propiedad inscrita ante el Registro de Bienes Inmuebles al Folio Real 467492-000. Asimismo indica que el pilar fundamental del Registro Catastral es velar por la seguridad registral y por la publicidad registral, a lo que no debe renunciar el respectivo Registro y no aceptar de buenas a primeras todo cuanto diga el Agrimensor, arguyendo que la fe pública es responsabilidad del Profesional que pretende catastrar un plano y únicamente se encuentra dentro de esta fe pública los datos consignados en el cuerpo de un plano de agrimensura con respecto al derrotero, área y ubicación.

Continúa refiriéndose la recurrente e indica que el Registrador en el proceso de calificación del plano no solo está facultado y obligado a rechazarlo por defectuoso, sino también denunciar al agrimensor o Ingeniero Topógrafo por faltar a sus obligaciones y deberes establecidos en la Ley de Agrimensura y no esperar a que se hayan causado una serie de daños y perjuicios a terceras personas que están confiando en la labor del Registro. Reitera que está en desacuerdo con la resolución recurrida y que es una irresponsabilidad arribar a una conclusión tan determinante pero tan carente de análisis integral y agrega para que se tome en cuenta como una prueba pericial preliminar aporta un croquis de un montaje que le realizó un Agrimensor.

Por último alega que a su criterio el Registro Catastral con la resolución recurrida, la deja en indefensión, aún cuando comprende que cualesquiera acto delincuencial y que le cause daño material, moral o perjuicios tiene la posibilidad de recurrir a la vía judicial a hacer valer sus derechos, pero acorde a la legislación el Registro puede proceder incluso a anular los planos que se hayan catastrado en forma incorrecta o ilegal y además establecer las responsabilidades administrativas que caso amerite.

CUARTO. RESPECTO DE LOS ALCANCES DE LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO. El artículo 13 de la Ley No 6545 del 25 de marzo



de 1981, “Ley del Catastro Nacional, dispone que: “*La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional. Para lograr ese objetivo, el Catastro Nacional podrá contratar con empresas públicas o privadas, así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.*”

En complemento de este precepto, el artículo 1º, inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No 34331-J de 27 de febrero del 2008, y su reforma, dispone en lo conducente que: “*El Catastro Nacional tiene bajo su competencia la ejecución y mantenimiento del catastro y la creación de un Registro Catastral mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos de que disponga...*”

Por su parte, el artículo 5 de dicho Reglamento, indica que entre los alcances que se obtienen del catastro, para efectos del Registro Inmobiliario, está el de “*b) Crear un banco de datos cartográfico-catastral, que permita obtener información variada, oportuna y real. c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.*”, en concordancia con lo cual, el artículo nueve siguiente, dentro de las etapas básicas de los trabajos catastrales contempla la “*conciliación jurídica, validación y saneamiento en el Registro Inmobiliario*”. (Suplida la negrita)

De la normativa transcrita queda evidenciado, que la compatibilización de la información del Catastro Nacional con la información del Registro Inmobiliario, es una función pública, por tanto, revestida de interés público, para cuya realización se ha habilitado competencialmente al Catastro Nacional a contratar con empresas públicas y privadas y delegar parcialmente, su ejecución y mantenimiento. Dentro de esta filosofía se enmarca la existencia y actividad desplegada por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro Inmobiliario de Costa Rica, aprobado mediante Ley No 8154 del 27 de noviembre del 2001 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta No 237 del 10 de diciembre de ese año.

La ejecución del Catastro Nacional, en su esencia, presupone la existencia de un plano de agrimensura asociado a todo predio, parcela o finca existente en la República, definido en el



artículo 2, inciso q) del citado Reglamento como el “*Plano, físico o en formato electrónico, que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento*”.

Como consecuencia de lo anterior, y a partir de la reforma introducida al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para todo movimiento sobre una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una **efectiva concordancia entre la realidad jurídica** que se hará constar en los asientos del Registro Inmobiliario **y la realidad física**, certificada mediante las representación o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

De las disposiciones transcritas, se deduce que la intención legislativa de incorporar en la publicidad registral toda la información catastral de los inmuebles, involucra no sólo la inclusión del número de plano que los grafica, sino que además ese plano debe efectivamente representar la realidad física y actualizada del inmueble.

Asimismo debe incluirse cualquier medida cautelar administrativa o judicial que los afecte y que incida en su plena validez y eficacia jurídica, como resultado de cualquier inexactitud o inconsistencia que presenten, según las reglas y principios de la función catastral, que tal como se define en el artículo 1 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, “*consiste en el inventario de todos los inmuebles del país en el que cada uno de ellos se describe gráfica, numérica y literalmente*”.

La habilitación legal para incorporar a la publicidad registral inmobiliaria, asientos provisionales con carácter de aviso o advertencia con fines específicos de “publicidad noticia” referida a aspectos catastrales, la encontramos en el artículo 29 de la Ley de Catastro Nacional, que permite al Registro Público, “*consignar en sus asientos y registros, los datos catastrales que el reglamento de esta ley determine, con el objeto de lograr en el futuro una uniformidad de datos catastrales, registrales y tributarios.*”



La reforma introducida al artículo 2 de la Ley No 5895, “Ley de Creación del Registro Nacional, mediante Ley No 8710 del 10 de marzo del 2009, que crea el Registro Inmobiliario, incorporando dentro de su organización administrativa al Catastro Nacional, clarifica la voluntad legislativa de unificar la información que consta en el Registro Inmobiliario y el Catastro Nacional, tal como así lo define el artículo 2 inciso u) del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, habiendo tenido por demostrado que no existe una sobreposición de los planos SJ-1069057-2006 y SJ- 1302593-2008 respecto al plano SJ- 285655-1977, que grafican las fincas del Partido de San José 575833, 242311 y 467492, según informe emitido por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral, , visible a los folios 60 al 62 del expediente, y que fue incorporado en este expediente como un hecho probado de trascendencia para el caso en discusión, por lo que resuelve el levantamiento de la advertencia administrativa.

El Marco de Calificación Registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal y como inicialmente fue impuesta en el presente asunto en donde el *a quo* ordenó que se anotara **Advertencia Administrativa** en las fincas del Partido de San José matrículas 242311, 575833 y 467492 mientras se realiza la investigación respectiva.

Dichas medidas precautorias obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, en aras de proporcionar y garantizar la seguridad jurídica de los bienes inscritos.



Sobre este punto, resulta importante señalar lo que la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el voto No. 0602-97 de las 16:36 horas del 29 de enero de 1997, dispuso en relación a la medida cautelar de inmovilización:

“III.-...Note el recurrente que, de las dos medidas dictadas por el Registro en este asunto, tan sólo la primera (la nota de advertencia) puede tener -y tuvo- un carácter puramente transitorio. Por su parte, la orden de inmovilización, en los términos del Reglamento del Registro Público, necesariamente tiene una duración indeterminada, ya que la cesación de sus efectos está condicionada a que una autoridad judicial así lo determine, o bien los interesados lo soliciten. Por este motivo, la permanencia en el tiempo de sus efectos no puede constituir una violación de los derechos fundamentales de los afectados con la medida...” (El resaltado es propio)

En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una medida cautelar en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; es preventiva, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; es temporal, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota; siempre y cuando procedan en sede jurisdiccional, pues en vía administrativa, de acuerdo a la normativa registral sobre el procedimiento, no se autoriza, y se niega expresamente la posibilidad de revisión de oficio de los actos, siendo necesario ir a la vía ordinaria, para que en sentencia se declare lo referente al derecho y proceda el levantamiento de la inmovilización practicada.” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

Así las cosas, lo procedente es confirmar la resolución recurrida, al considerar este Órgano Colegiado que no existe una razón lógica ni legal para ordenar la inmovilización, al encontrarse ante planos e inscripción registral legítimos según fue determinado en el análisis realizado por



la perito del Departamento de Conciliación registral, en cuanto a la circunstancia denunciada.

La seguridad jurídica registral, se logra por medio de una debida publicidad, según lo establece el numeral 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone, en lo que interesa, lo siguiente: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos... ”*, y por ende, el Registro Inmobiliario, a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo el artículo 25, del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la Institución Registral puede disponer la consignación de una nota de advertencia administrativa en el asiento registral respectivo, para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia, como bien hizo el *a quo* en ordenar en el presente caso. Adicionalmente, si encontrara alguna circunstancia que determine un error por parte de la Administración, ordenara mediante resolución fundada por la Subdirección respectiva o el asesor en quien esta delegue la inmovilización del bien involucrado, tal y como lo dispone el artículo 28 del Reglamento de cita, lo cual según el informe emitido por la perito, Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral demostró que no sucede en el presente caso, constituyéndose como un hecho debidamente demostrado y fundamental para la resolución de este expediente que plano SJ-1302593-2008 no se traslapa con los planos SJ-285655-1977 y el SJ-1069057-2006 y basándose en este informe concluye este Tribunal que lleva razón en lo resuelto el citado Registro.

Por todo lo anterior y en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, 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 las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la sobreposición de planos en el caso que se hubieran ocurrido.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia los alegatos del apelante, ya que del montaje de los planos de las fincas SJ-285655-1977, SJ-919675-2004, SJ-415765-1980, SJ-1069057-2006, SJ-1158328-2007, SJ-13900-1974, SJ-27608-1975, SJ-94228-2004 y SJ-1302593-2008 se verifica que el plano SJ-1302593-2008 no se encuentra sobrepuertos con los planos SJ-285655-1977 y el SJ-1069057-2006, no obstante el plano SJ-1302593-2008 si cuenta con sobre posiciones parciales con los planos SJ-415765-1980, SJ-1158328-2007 y SJ-919675-2004 lo que significa que corresponden físicamente a fincas independientes, no siendo posible que en vía administrativa imponer una medida cautelar.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por la señora **Carmen Marita Saldaña Beita**, confirmando la resolución del citado Registro.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declaran **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por la señora **Carmen Marita Saldaña Beita**, en contra de la resolución



de las nueve horas y veintiocho minutos del once de marzo de dos mil trece, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**