



## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2015-0066-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Jeannette Incera Aguilar y Marco Antonio Castillo Incera, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen No. 2014-1985-RIM)**

**[Subcategoría: Bienes Inmuebles]**

### ***VOTO No. 0042-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del doce de febrero de dos mil dieciséis.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentado por la señora **Jeannette Incera Aguilar**, mayor, casada una vez, farmacéutica, con cédula de identidad número 1-0398-1199, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de las empresas **Inversiones Topacio V.A.L. S.A.**, de esta plaza, y **Distribuidora Comercial Sinai de Pérez Zeledón S.A.**, de esta plaza; y el licenciado **Marco Antonio Castillo Incera**, mayor, casado una vez, abogado, con cédula de identidad número 1-0806-0654, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **Constructora Castillo Incera S.A.**, de esta plaza, y del señor **Carlos Augusto Castillo Incera**, mayor, casado una vez, cédula de identidad número 1-1010-0658, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a las 12:15 horas del 18 de diciembre de 2014.

#### ***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 19 de agosto de 2014, los señores **Jeannette Incera Aguilar** y **Marco Antonio Castillo**, de calidades y en su condición antes citada, presentaron gestión administrativa a efectos de poder



utilizar, por no mediar error alguno de su parte, un plano que fue declarado caduco para una reunión de fincas.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las 12:15 horas del 18 de diciembre de 2014, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario resolvió: “... **POR TANTO/** *En virtud de lo expuesto, y normas de derecho citadas, **SE RESUELVE: 1) Denegar la gestión administrativa presentada por los señores Jeannette Incera Aguilar y Marco Antonio Castillo Incera, por cuanto no es posible restablecer los efectos jurídicos al plano catastrado P-1432084-2010 al encontrarse caduco. 2) Se ordena; una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente. ...***”.

**TERCERO.** Que inconformes con lo resuelto, los señores **Jeannette Incera Aguilar y Marco Antonio Castillo**, de calidades y en su condición en autos conocidas, mediante escrito presentado el 13 de enero de 2015, interpusieron recurso de apelación, en contra de la resolución indicada y en virtud de haber sido admitido, conoce este Tribunal en Alzada.

**CUARTO.** 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, la nulidad 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 julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.

**Redacta el juez Roberto Arguedas Pérez, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Se ratifica el elenco de hechos probados establecido por el Órgano a quo.



**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Se ratifica el hecho no probado establecido por el Órgano a quo.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Procede este Tribunal a transcribir lo dicho por el Órgano a quo sobre el caso que nos ocupa, a efectos de dejar más claro el punto a resolver por este Órgano de Alzada:

*“... El plano catastrado P-1432084-2010 fue confeccionado para reunir seis fincas propiedad de los gestionantes señores Incera Aguilar Castillo Incera. Este instrumento catastral fue inscrito el día 07 de julio del año 2010 y con fundamento en el numeral 71 inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, caducó el día 07 de julio del año 2011. Sin embargo, los gestionantes solicitan a este Registro, que le sean restablecidos los efectos jurídicos a dicho plano, en virtud de que el mismo no pudo ser utilizado para el fin que fue confeccionado, por cuanto había sido utilizado por error para inscribir la finca de Puntarenas 176904, la cual nace a la vida jurídica el día 03 de noviembre del año 2010. En su escrito de solicitud, los señores supra mencionados indican: “(...) en su oportunidad una vez confeccionada la escritura se procedió a hacer un último estudio y verificación de datos; con la sorpresa de que ya en noviembre del año 2010, mediante escritura de segregación en cabeza propia (...) el mencionado plano catastrado P-uno cuatro tres dos cero ocho cuatro – dos mil diez había generado una finca (...)”. Este Registro, realiza la investigación respectiva y determina que efectivamente el instrumento catastral P-1432084-2010 había sido erróneamente utilizado por el notario público Rogelio Flores Agüero, quien al inscribir el documento 2010 – 282936 erró una cifra al mencionar el plano catastrado que dio nacimiento a la finca 6.176904, por cuanto indicó P-1432084-2010 cuando en realidad el plano correcto es P-1432384-2010. Así las cosas se solicitó al Notario Flores Agüero rectificara el número de plano en la finca dicha, para que liberara el plano incorrecto. Tal movimiento fue inscrito al día 21 de octubre del presente año con el documento Tomo 2014 Asiento 251675 el cual rectificó el número de plano en la finca 6-176904 y*



*se le consignó correctamente el plano catastrado que la describe, siendo este el número P-1432384-2010. Después de ese movimiento el plano catastrado P-1402384-2010 quedó liberado y en virtud de que los gestionantes indicaron en su escrito inicial que en su oportunidad se había confeccionado la escritura de reunión de fincas, la Subdirección Catastral se encontraba anuente a estudiar la posibilidad de restituir los efectos jurídicos al plano dicho, por cuanto no había existido inercia de parte de los señores Incera Aguilar y Castillo Incera en utilizar el mismo, sino más bien que la escritura de reunión no se había podido inscribir porque el plano había sido mal utilizado. En virtud de ello se solicitó a los gestionantes, mediante resolución de las 08:03 horas del 23 de octubre del presente año, presentasen una fotocopia de la escritura de reunión de fincas, para poder corroborar que la fecha de otorgamiento de la misma se dio dentro del plazo de vigencia del plano, es decir ente el 07 julio de 2010 y el 07 de julio de 2011. No obstante lo anterior mediante escrito recibido en esta Dirección el día 18 de noviembre del presente año, los señores gestionantes aclaran que por un error conceptual de su parte se mal utilizó el término “confeccionar” siendo que lo que se realizó fue un borrador de escritura que nunca se protocolizó ni autorizó por notario alguno. Así las cosas, para esta Subdirección es imposible determinar que no existió inercia de parte los señores Incera Aguilar y Castillo Incera, por cuanto no es sino hasta el día 19 de agosto del presente año – tres años, un mes y doce días después de que operó la caducidad al plano P-1432084-2010 – que dichos señores denuncian la situación; en virtud de ello no es posible restituir los efectos jurídicos a dicho instrumento catastral, por cuanto la caducidad y consecuentemente la exclusión del SIP, son ajustadas al marco jurídico correspondiente.*

*En virtud de lo argumentado con anterioridad, **deviene necesario denegar en todos sus extremos** la gestión presentada por los señores Jeannette Incera Aguilar y Marco Antonio Castillo Incera, por resultar improcedente al **no tener sustento en la presunta existencia de un error o nulidad cometida en sede registral**. Tal como se explicó, el procedimiento de gestión administrativa constituye una vía concebida en forma exclusiva para la corrección de errores cometidos por el Registro (con la anuencia de*



*los terceros afectados) y no para declarar derechos. Por todo lo anterior, y al no invocarse un error de carácter registral, es menester señalar que siendo que la gestión administrativa está concebida para que el gestionante pueda encontrar amparo en sus pretensiones siempre y cuando se encuentre en presencia de errores de calificación y/o inscripción **exclusivamente generadas en la esfera registral** debe denegarse totalmente la gestión iniciada por los señores Incera Aguilar y Castillo Incera. ...”*

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. DEL CASO CONCRETO.** El artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (que es Decreto Ejecutivo No. 34331 y sus reformas, publicado en La Gaceta No. 41 del 27 de febrero de 2008 y vigente a partir del 27 de setiembre de 2008) establece el carácter provisional de los planos inscritos en el Catastro, según sea el caso:

*“Artículo 71. Inscripción provisional del plano. De conformidad con el artículo 158 de la Ley General de la Administración Pública, con el fin de lograr la adecuada transición del sistema catastral hasta la fecha vigente a las nuevas reglas técnicas y científicas unívocas y exactas implementadas a través del presente reglamento, los planos de agrimensura se inscribirán provisionalmente, según sea el caso:*

*...*

- a. La inscripción de planos para fraccionamientos de cualquier tipo, divisiones o reuniones de inmuebles, tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de inscripción respectiva; [...]*

*Los términos antes indicados, se establecen con el fin de que el interesado proceda a su inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.*

*Transcurridos los términos mencionados en cada caso, quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente, mediante los procedimientos de que disponga.*

*Una vez inscrita la propiedad en el Registro Inmobiliario, con base en el plano respectivo, la inscripción de ese plano en el Catastro se volverá definitiva.”*



Aplicado lo anterior al caso bajo análisis, se verifica que el plano **No. P-1432084-2010**, confeccionado para reunir seis fincas propiedad de los gestionantes, fue inscrito el 07 de julio de 2010 y por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 inciso a) del Reglamento de citas, estuvo vigente por un año, es decir se encuentra caduco desde el 07 de julio del año 2011, tal y como lo tuvo por demostrado el Órgano a quo en la resolución recurrida y que este Tribunal avaló, dado que no consta que dicho documento haya sido utilizado para tramitar algún proceso de inmatriculación de los terrenos que describe (en este caso reunión de fincas), resultando a todas luces imposible restablecer los efectos jurídicos al plano catastrado P-1432084-2010 por encontrarse caduco.

A criterio de este Tribunal, los agravios de los apelantes deben ser rechazados ya que el hecho que existiera un error extra registral, no advertido por el Registro Inmobiliario no significa que el plazo fatal de un año antes expuesto se haya interrumpido; o que existiera una causa o razón para que los apelantes no pudieran utilizar el plano. Estos pudieron haber presentado el documento notarial de reunión de fincas haciendo mención y utilización del plano que nos ocupa dentro del año según lo establecido reglamentariamente y ya una vez presentado a la calificación registral haber logrado su inscripción, a través de los mecanismos que la ley y los reglamentos registrales establecen para tales efectos.

Es lo cierto que no existe el otorgamiento de una escritura, ni la presentación al Diario de una escritura utilizando el plano de mérito. La imposibilidad jurídica para utilizar el plano, de ser detectada, habría permitido de una forma sencilla y rápida solucionar el problema, como en efecto ocurrió cuando el Registro Inmobiliario solicitó al Notario Rogelio Flores Agüero que realizara la corrección correspondiente tal y como fue expuesto en la resolución recurrida.

Considera el Tribunal que no se aprecia una falta al deber de cuidado del Registrador alegada por los apelantes, por un error extra registral en la identificación de un número de plano argumentada, que signifique que los apelantes logren consolidar su derecho para utilizar el plano que nos ocupa.



Hay que tomar en cuenta que el plano se inscribió en el 2010 y la presente gestión administrativa se presentó ante el Registro Inmobiliario en el 2014; sin que conste en la publicidad registral ningún documento público con fecha anterior.

Concluye este Tribunal que en el presente caso no se discute la legalidad o existencia del plano de mérito, sino que a partir de la unificación de Catastro y Registro de Bienes Inmuebles, se logra la debida coexistencia de planos y fincas, permitiendo con ello una mayor seguridad jurídica, por lo que el remedio o solución se encuentra al alcance de los apelantes y es sencilla: no hay riesgo, no hay oposición, únicamente deberán cumplir con las formalidades catastrales y registrales establecidas vía legal y reglamentaria.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, este Tribunal ratifica la resolución recurrida por encontrarse ajustada a derecho y al mérito de los autos, razón por la cual declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por los señores **Jeannette Incera Aguilar** y **Marco Antonio Castillo**, confirmando la resolución de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, de las 12:15 horas del 18 de diciembre de 2014.

**QUINTO. SOBRE EL 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, No. 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones expuestas y citas normativas que anteceden, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación presentado por los señores **Jeannette Incera Aguilar** y **Marco Antonio Castillo**, en su condición en autos conocida, en contra de la resolución emitida



por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a las 12:15 horas del 18 de diciembre de 2014, la cual se confirma por estar dictada a derecho y carecer la solicitud de interés jurídico actual, en virtud de que la supuesta inconsistencia que origina estas diligencias no existe, toda vez que el plano catastrado **No. P-1432084-2010** se encuentra caduco. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

*Roberto Arguedas Pérez*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*





**Descriptor**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR: 00.55.53**