
RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2013-0717-TRA-RI (DR)-0241-18

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

DEMIZZ, S.A., apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de origen 2013-2322)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO 0490-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las once horas con cincuenta minutos del veintidós de agosto de dos mil dieciocho.

Recurso de Apelación interpuesto por los señores **Dagoberto Zumbado Zumbado**, mayor, casado una vez, ingeniero agrónomo, titular de la cédula de identidad 4-0106-1056, y, **Mario Alberto Zumbado Zumbado**, mayor, casado una vez, comerciante, titular de la cédula de identidad 4-0121-0762, ambos vecinos de San Antonio de Belén, en su condición de presidente y vicepresidente, respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **DEMIZZ, S.A.**, de esta plaza, con cédula de persona jurídica 3-101-103939; contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:10 horas del 2 de abril de 2018.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el 16 de agosto de 2013, los señores **Dagoberto Zumbado Zumbado** y, **Mario Alberto Zumbado Zumbado**, en su condición antes citada, solicitaron las presentes diligencias de gestión administrativa y la consignación de publicidad noticia sobre el plano catastrado H-164895-2013 y la finca del Partido de Alajuela, matrícula 099540-A, toda vez que la porción

de terreno indicada como servidumbre de paso es parte integral de la finca propiedad de las empresa **DEMIZZ, S.A.**, y asimismo, se proceda al saneamiento de las incompatibilidades e inconsistencias y errores en la información catastral y registral originada con la inscripción del plano catastrado H-164895-2013.

SEGUNDO. Que el Tribunal Registral Administrativo anuló mediante voto 0288-2014, de las 13:50 horas del 1º de abril de 2014 la resolución de denegatoria emitida por el Registro Inmobiliario, de las 15:15 horas del 10 de setiembre del 2013 por no haber analizado un posible traslape al abarcar el plano catastrado H-1642895-2013 una parte del área de la finca 2-100598 propiedad de la empresa DEMIZZ, S.A. y no encontrarse adjunto al expediente un informe técnico catastral – registral que analizara tal situación.

TERCERO. Que mediante Oficio **RIM-AJRI-0644-2015**, de fecha 20 de junio de 2015, se solicitó al licenciado Guillermo Rodríguez Rodríguez, Coordinador General, Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral, realizar un Informe Técnico Catastral respecto de la finca del partido de Alajuela 100598, el plano catastrado A-7759-1947 (cancelado), la finca 2-99540 y el plano H-1642895, en virtud de que los gestionantes del expediente administrativo 2013-2322-RIM aseguran que el plano cancelado A-7759-1947 pertenece a la finca 2-100598 y que el mismo fue cancelado ilegalmente.

CUARTO. Que en respuesta a lo solicitado, mediante Informe presentado a la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha 12 de julio del 2016, suscrito por el Ingeniero José Manuel Carrillo Quirós, se rindió informe con respecto al caso que nos ocupa.

QUINTO. Que mediante resolución de las 12:15 horas de 31 de agosto de 2016, se solicitó al Departamento de Georreferenciación Catastral una ampliación del estudio rendido respecto de las fincas 2-100598 y 2-99540-A.

SEXTO. Que en respuesta a lo solicitado, mediante Informe presentado a la Dirección del Registro Inmobiliario en fecha 24 de setiembre del 2017, suscrito por el Ingeniero José Manuel Carrillo Quirós, se rindió ampliación del informe con respecto al caso que nos ocupa.

SÉTIMO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución dictada a las ocho horas con diez del dos de abril de dos mil dieciocho, dispuso en lo que interesa: “... **SE RESUELVE:** Una vez firme la presente resolución: 1) **DENEGAR** la solicitud que realizaron los gestionantes Dagoberto y Mario Alberto Zumbado Zumbado respecto Restituir los efectos jurídicos del plano catastrado A-7759-1947, en virtud de que ha quedado demostrado jurídicamente que dicho asiento registral se canceló al cumplir con los requisitos de forma y fondo exigidos para ello. 2) **MANTENER** la Nota de Advertencia Administrativa que se encuentra anotada e inscrita al margen de la finca del Partido de Alajuela matrícula de folio real **CIEN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO CERO CERO CERO (2-100598-000)** y de Heredia matrícula de folio real **NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA –A- CERO CERO CERO (4-99540-A-000)**. 3) **ORDENAR LA INMOVILIZACIÓN** de la finca del Partido de Alajuela matrícula de folio real **CIEN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO CERO CERO CERO (2-100598-000)** y de Heredia matrícula de folio real **NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA –A- CERO CERO CERO (4-99540-A-000)**; y del plano catastrado **H-1642895-2013**; Inmovilizaciones que se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción.- ... ”.

OCTAVO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 07 de mayo de 2018, los señores **Dagoberto Zumbado Zumbado y, Mario Alberto Zumbado Zumbado**, en su condición de presidente y vicepresidente, respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **DEMIZZ, S.A.**, presentaron recurso de

apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal.

NOVENO. 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 que pudieren provocar la invalidez, la nulidad o ineficacia de lo actuado, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la jueza Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, y en forma especial el primero que es no controversial y el segundo que se agrega al elenco de hechos probados de la resolución apelada y que resulta esencial para lo que debe ser resuelto:

1. Que mediante Informe técnico rendido por el Licenciado José Manuel Carrillo Quirós, funcionario del Subproceso de Georreferenciación del Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral del Registro, concluyó que **existe una sobreposición parcial entre las fincas 4-99540-A-000 plano catastrado H-1642895-2013 y la finca 2-100598-000** a la cual en el Mapa Catastral se le asocia el plano catastrado H-991552-1991, no obstante no ha sido llevado al asiento registral de la misma (ver folios 84 al 100 del expediente de origen), situación que reafirma el funcionario Carrillo Quirós, al remitir una ampliación del informe indicado mediante oficio número DRI-CTE-04-049-2017 de fecha 24 de octubre de 2017 visible a los folios del 123 al 131 del presente expediente administrativo.
2. Que la solicitud de cancelación del plano A-7759-1947 que gestionaron las señoras

María Eugenia Murillo Soto, cédula 4-122-957 e Isabel Soto Fuentes, cédula 2-101-484 el día 16 de diciembre del año 2012, cumplió con todos los requisitos de forma y de fondo necesarios para su cancelación, y ello aunado a que dicho plano no generó finca alguna permitió que se tramitara la gestión correspondiente concluyendo de manera legal y correcta con la cancelación del plano A-7759-1947, el día 14 de enero del año 2013.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de esa naturaleza que sean de relevancia en este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario concluyó que, a partir de los estudios catastrales y montajes elaborados por el Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario, es dable concluir de manera categórica que existe un traslape parcial entre los inmuebles 2-100598-000, propiedad de la empresa Demizz, S.A. y 4-99540-A-000 propiedad de la señora María Eugenia Murillo Soto, lo que provoca que un área de terreno de 225.00 metros cuadrados, se encuentre en una doble inmatriculación. Se estableció que en virtud de las manifestaciones María Eugenia Murillo Soto el Registro Inmobiliario solicitó una ampliación a dicho informe, por lo cual el técnico catastral del Registro Inmobiliario realizó un profundo estudio histórico de los inmuebles involucrados y así concluyó que consultado el testimonio de escritura del protocolo del Notario Aurelio Amador Sánchez que se encuentra en el Archivo Histórico Notarial del Archivo Nacional finca número 99478 inscrito al folio 463 del tomo 1276 “... *se observa específicamente en las líneas de la 3 a la 6 la venta del lote a Miguel Alfaro, con destino a calle de entrada, mide 225 metros cuadrados, descripción que coincide con el terreno que se indica en páginas del estudio que anteriormente ha contestado el suscrito con doble inmatriculación punto medular de este caso que se investiga*”. Por otra parte, señaló el Registro en lo atinente al cuestionamiento de los señores Zumbado Zumbado a la cancelación del asiento catastral A-7759-1947 que ha quedado demostrado jurídicamente a lo largo de la presente resolución que tal cancelación se ajustó a derecho tanto por legitimación como por requisitos de forma y fondo.

Con respecto a lo anterior, el Registro estableció lo siguiente:

“... I. Respetto la cancelación del plano catastrado A-7759-1947: Ha quedado jurídicamente demostrado a lo largo de la investigación realizada en esta gestión administrativa que: **A)** En la Base de Datos del Catastro Nacional, no consta que plano catastrado número A-7759-1947, haya generado finca alguna. **B)** El plano catastrado A-7759-1947 indica una medida de **8.490,96 metros**. **C)** La finca 2-100598 desde su nacimiento hasta la actualidad cuenta con una medida de **5.466,72 metros**. **D)** Respecto los linderos el plano indica al Norte: Carretera 4.1, la finca al nacer indica al Norte: Calle Pública con 3M 344 MM y otro, al Sur: el plano indica: Quebrada Seca, Miguel Alfaro, al nacer la finca indica: Río Quebrada Seca en medio de Miguel Alfaro, y en la actualidad la finca indica: Río Quebrada Seca; al Este: plano indica: Antonio Murillo, la finca al nacer indica Antonio Murillo y en la actualidad la finca indica al Este Marcelo Rojas; al Oeste: el plano indica Susanne Starchan, la finca al nacer indica la oeste: Eduardo González y Adelina Soto, y en la actualidad la finca indica la Oeste: Quinta Rincón Alegre. **E)** El plano indica las fincas 99478 y 99540 y la finca en tomos indica efectivamente que nace de la reunión de una segregación de la finca 99540 y del resto de la finca 99478. Sin embargo la finca 2-100598 nace con una medida de **5.466,72 metros**, la cual mantiene a la fecha y el plano A-7759-1947 indica que describe una finca con una medida de **8.490,96 metros**, lo que nos da la certeza que el plano no está describiendo la finca 2-100598. **F)** La finca 2-99478 no existe en la base de datos registral, por encontrarse cancelada y la finca 2-99540 fue trasladada por cambio de situación a la provincia de Heredia con el número 4-99540-A; hoy en día pertenece registralmente en dominio a la señora María Eugenia Murillo Soto, cédula 4-122-0957, pero en el año 2012 se encontraba registralmente dividida en dos derechos que pertenecían a las señoras: Isabel Soto Fuentes, cédula 2-101-484 el derecho 001 correspondiente al usufructo sobre la finca y María Eugenia Murillo Soto, cédula 4-122-957 el derecho 002 correspondiente a la nuda propiedad sobre dicha finca. **G)** La

solicitud de cancelación del plano A-7759-1947 la gestionan las señoras: María Eugenia Murillo Soto, cédula 4-122-957 e Isabel Soto Fuentes, cédula 2-101-484 el día 16 de diciembre del año 2012, y cumplió con todos los requisitos de forma y de fondo necesarios para su cancelación. Ello, aunado a que dicho plano no generó finca alguna permitieron que se tramitara la gestión correspondiente concluyendo con la cancelación del plano A-7759-1947 el día 14 de enero del año 2013. Todo lo anterior, nos permite concluir que la cancelación del plano catastrado A-7759-1947, se realizó de manera correcta, y en virtud de ello lo precedente es de denegar la solicitud que realizaron los gestoriantes Dagoberto y Mario Alberto Zumbado Zumbado respecto “Restituir los efectos jurídicos del plano catastrado A-7759-1947”.

II.- Respecto el traslape o sobreposición parcial de las fincas 2-10098 y 4-99540-A:
De lo analizado anteriormente, se determinó técnicamente que existe una sobreposición parcial entre las fincas 2-100598 y 4-99540-A generando una doble inmatriculación de una franja de terreno de 225 metros cuadrados. De esta situación, claramente se colige que será justamente en la vía judicial donde deba declararse un mejor derecho respecto el terreno que actualmente se encuentra doble inmatriculado en las fincas de interés y que como se dijo, corresponde a una franja de 225 metros cuadrados descrita en el plano catastrado H-1642895-2013 como “servidumbre” el cual se incluyó en la finca 4-99540-A con el documento inscrito tomo 2013 asiento 103185 el día 30 de abril del año 2013, ello, luego de haber cumplido con la calificación registral correspondiente. Inscripción que, como ya se indicó líneas arriba, este Registro Inmobiliario no puede prejuzgar sobre su validez, según lo indica el artículo 27 de la Ley número 3883 que es la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, aunado al artículo 455 del Código Civil que afirma que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables, por cuanto, ciertamente existe una presunción de integridad y exactitud de las inscripciones efectuadas.- Es por ello que, al tener conocimiento esta Subdirección de tal situación, lo correspondiente es ordenar la inmovilización de las fincas 2-100598 y 4-99540-A, así como el plano catastrado H-1642895-2013 de conformidad con lo que

establece el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de tal inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. En el caso de que la subsanación de la inexactitud referida se realice a solicitud de parte, es claro que el testimonio de escritura deberá ser sometido al control de legalidad correspondiente. ... ”.

En virtud de lo anterior, el Registro resolvió:

*“... 1) **DENEGAR** la solicitud que realizaron los gestorantes Dagoberto y Mario Alberto Zumbado Zumbado respecto Restituir los efectos jurídicos del plano catastrado A-7759-1947, en virtud de que ha quedado demostrado jurídicamente que dicho asiento registral se canceló al cumplir con los requisitos de forma y fondo exigidos para ello. 2) **MANTENER** la Nota de Advertencia Administrativa que se encuentra anotada e inscrita al margen de la finca del Partido de Alajuela matrícula de folio real **CIEN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO CERO CERO CERO (2-100598-000)** y de Heredia matrícula de folio real **NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA – A- CERO CERO CERO (4-99540-A-000)**. 3) **ORDENAR LA INMOVILIZACIÓN** de la finca del Partido de Alajuela matrícula de folio real **CIEN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO CERO CERO CERO (2-100598-000)** y de Heredia matrícula de folio real **NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA – A- CERO CERO CERO (4-99540-A-000)**; y del **plano catastrado H-1642895-2013**; Inmovilizaciones que se mantendrán hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanado la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción.- ... ”.*

Por su parte, la representación de la empresa recurrente, en su escrito de apelación dejó claro que están totalmente conformes, por ser el mérito de los autos con lo resuelto en los puntos 2), 3), y 4) del POR TANTO de la resolución apelada, por lo cual en cuanto a dichos extremos no interpusieron recurso alguno y son puntos no controvertidos, sino que solamente recurrieron lo dispuesto en el punto 1) de dicho POR TANTO, sea en cuanto a la denegatoria a restituir los efectos jurídicos del plano catastrado A-7759-1947.

Sobre este punto alegaron como agravios que su representada es la legítima propietaria de la finca del partido de Alajuela 100598-000. Que existe una errónea valoración y aplicación de las normas legales para la cancelación de los planos, por lo que no se ordenó restituir los efectos jurídicos al plano catastrado A-7759-1947. Que se debe realizar una adecuada conciliación jurídica y montaje de los planos, considerando que el cantón 7 Belén de la provincia 4 Heredia fue declarada Zona Catastrada aún y cuando el distrito primero San Antonio fue excluido de dicha declaratoria. Y finalmente que no es aceptable denegar la restitución de los efectos jurídicos del plano A-7759-1947, ello en virtud de que la cancelación operada de dicho plano, fue ilegítima, e irregular. Al respecto señaló que dicho plano, aun y cuando no haya generado finca alguna, y que la medida indicada en dicho plano difiera de lo indicado en el asiento registral de la finca propiedad de sus representada, Partido de Alajuela, folio real matrícula 100598-000, dicho plano no podía ser cancelado de la forma y modo que ha sido llevado, a cabo, dado y que el mismo contemplaba la finca propiedad de su representada, y por ello, solo con nuestra firma, y/o en conjunto con su firma y de otros, podía ser cancelado, y en razón de ello, tenemos que no solo, con la firma de los propietarios de uno de los inmuebles que nos ocupan, era cancelable dicho plano, para cancelar el mismo debíamos de haber firmado todos los dueños de las fincas ahí reflejadas. En razón de todo lo anterior solicitó anular y por ende revocar lo dispuesto en el punto 1) del Por Tanto, de la resolución impugnada, y se ordene restituir los efectos jurídicos del plano catastrado A-7759-1947, y finalmente, se proceda al saneamiento de las incompatibilidades e inconsistencias y errores en la información catastral y

registral originada y derivada de la llamada zona catastrada, sobre las fincas objetos del presente expediente.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, ha tenido por demostrado que efectivamente existe una sobreposición de las fincas **2-10098** y **4-95540-A**, hecho no controvertido por la representación de la empresa apelante.

Todo esto, según se depredió de los informes emitidos por el Ingeniero José Manuel Carrillo Quirós, Técnico del Catastro Nacional del Registro Nacional, visible a los folios 84 al 100 y 124 al 131 del expediente de origen, como un hecho probado de trascendencia para el caso en discusión.

La existencia del traslape entre las fincas antes mencionadas constituye un hecho no controversial, toda vez que el apelante se manifestó conforme con dicho aspecto. Y sobre este punto, concuerda este Tribunal con lo resuelto por el Registro en su función de velar por la seguridad jurídica, y con su obligación de constatar que todo lo que se inscriba, publicite información veraz y coherente, razón por la cual lo dispuesto por el Órgano a quo sobre este punto se encuentra dentro del Marco de Calificación Registral que limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa, a la información que conste de los asientos registrales, al título o instrumento inscribible en el Registro y en general al Principio de Legalidad. Y Dentro de este principio, se encuentran las medidas cautelares administrativas, que 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 como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar las fincas y el plano catastrado que nos ocupan, por lo que las medidas precautorias tomadas por el Registro obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, en aras de proporcionar y garantizar la seguridad jurídica de los

bienes inscritos. En el caso concreto, la existencia de traslapes entre fincas y planos constituye una situación grave que amerita una medida cautelar de inmovilización a efecto de que se detenga la circulación de esos objetos registrables, en aras de proteger a eventuales terceros de buena fe, y sobre todo resguardar la seguridad registral.

Por otra parte, en cuanto a lo que fue apelado y si controvertido por la empresa recurrente, sea la incorrecta cancelación del plano catastrado A-7759-1947, según fue expuesto supra, para este Tribunal de alzada no resultan procedentes los agravios de la apelante ya que, este órgano de alzada avala totalmente lo resuelto en la resolución apelada por el Órgano a quo en los puntos III.- y IV.- del Considerando SEGUNDO, así como lo establecido en el punto I. de su Considerando TERCERO, esto en razón de que para el Tribunal quedó jurídicamente demostrado que tal cancelación se ajustó a derecho tanto por legitimación para solicitar la cancelación de planos como por requisitos de forma y fondo para declarar esta cancelación, según allí fue expuesto y analizado.

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 interpuesto por los señores **Dagoberto Zumbado Zumbado y, Mario Alberto Zumbado Zumbado**, en su condición de presidente y vicepresidente, respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **DEMIZZ, S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:10 horas del 2 de abril de 2018, confirmando la resolución del citado Registro.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J

de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores **Dagoberto Zumbado Zumbado** y, **Mario Alberto Zumbado Zumbado**, en su condición de presidente y vicepresidente, respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **DEMIZZ, S.A.**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:10 horas del 2 de abril de 2018, 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Leonardo Villavicencio Cedeño

DESCRIPTORES

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

cdfm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM