

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0291-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

NATIONAL LUMBER COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de origen 2016-779)

Planos

VOTO 0639-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las once horas del veintitrés de noviembre del dos mil diecisiete.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por los señores **Víctor Wolf Fournier**, mayor, casado tres veces, Ingeniero Civil, vecino de San José, titular de la cédula de identidad 1-0281-0199, y **Sydney Wolf Smith**, mayor, divorciado una vez, empresario, vecino de San José, titular de la cédula de identidad 1-0673-0946, ambos actuando conjuntamente, en su condición de presidente y vicepresidente respectivamente con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **NATIONAL LUMBER COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica 3-101-001260, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las 08:00 horas del 1° de marzo del 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado el 10 de junio del 2016, en el Registro Inmobiliario, los señores **Víctor Wolf Fournier** y **Sydney Wolf Smith**, de calidades y condición dicha al inicio, presentaron gestión administrativa, en la que manifestaron, en lo conducente, lo siguiente: “... *Nos apersonamos con todo respeto ante esa jurisdicción ..., a solicitar que se efectúe la ubicación, verificación, identificación e inmovilización de inscripciones catastrales sobrepuestas o que traslapan inmueble de nuestra representada.*”

...

Con gran esfuerzo de parte de nuestra representada hemos logrado encontrar conforme se demuestra en el montaje de traslape, que se adjunta, realizado por el profesional en topografía Didier García Álvarez, que se adjunta, que sobre el inmueble de nuestra representada, se inscribieron los siguientes planos e inmuebles, todos de la Provincia de Guanacaste: ...

...

Los inmuebles relacionados, dieron lugar a múltiples movimientos registrales y a nuevos planos catastrados, todos los cuales deberán ser afectados por la advertencia administrativa que debe consignarse, incluso en inmuebles que surgen al cancelarse algunas de las inscripciones relacionadas por la conformación de nuevas fincas.-

*... Por haberse vedado a nuestra representada ejercer los atributos del inmueble sobre el que fuimos despojados, se nos vedó ejercer en su momento los beneficios que indicó la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, en su **Transitorio III.-**, que relacionó “Aquellas personas que demuestren haber poseído en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños, lotes o fincas en la zona marítimo-terrestre, por más de treinta años, pueden solicitar título de propiedad sobre ellos, salvo la reserva a que se refiere el artículo 6° de esta ley, aún cuando hubieren poseído tales inmuebles durante parte de ese tiempo como arrendatarios, mediante contratos suscritos con el Estado o sus instituciones. El procedimiento será el que marca la actual ley de Informaciones Posesorias. En este caso no habrá limitación en cuanto a la extensión del lote o finca a inscribir en cabeza del interesado.*

Razón por la cual deberá hacerse extensiva esta gestión administrativa a los terrenos e inmuebles ubicados al suroeste de la finca de nuestra representada, hasta la zona pública de 50 metros a la orilla del Océano Pacífico, sobre las cuales existía el derecho de mi representada a acrecer su fundo.- Con base en lo expuesto, solicitamos a esta Dirección, que se tenga a nuestra representada como parte legítima dentro de la gestión administrativa que debe iniciarse, por encontrarse debidamente legitimada para presentarse como legítima interesada en la defensa de su patrimonio y bien inmueble en relación.

Solicitamos se resuelva de conformidad, y se ordene consignar las advertencias administrativas que corresponden. ...”.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, División Catastral, mediante resolución final dictada a las 08:00 horas del 1° de marzo del 2017, resolvió: “... **1.- LEVANTAR** las advertencias administrativas contenidas en las fincas folios reales matrículas **5328, 11631, 90194, 27322, 27246, 27578, 27500, 27993B, 27991, 27474, 27462, 27458, 125037, 27574, 27981B, 27472, 13822-004, 13822-07, 12426, 12562, 17634, 17634, 21330, 11630, 86058, 31981, 13142, 27424, 29310** del Partido de **GUANACASTE**. **2) LEVANTAR** las advertencias administrativas contenidas en los planos catastrados **G-8581-1942, G-715209-1987, G-719136-1987, G-10764-1972, G-10393-1972, G-746810-2001, G-10766-1972, G-10801-1972, G-10391-1972, G-10770-1972, G-10800-1972, G-10809-1972, G-10116-1973, G-10378-1972, G-10117-1973, G-8926-1973, G-10389-1972, G-8927-1973, G-10390-1972, G-10392-1972, G-10394-1972, G-10118-1973, G-10376-1972, G-10377-1972, G-10439-1951, G-10387-1972, G-10388-1972, G-10120-1973, G-10766-1972, G-10104-1973, G-15553-1972, G-45379-1956, G-10642-1952, G-8592-1971, G-8593-1971, G-10261-1974, G-45380-1956, G-15289-1972, G-8909-1973**. **3) CONSIGNAR AVISO CATASTRAL** sobre el el asiento catastral **G-8581-1942**. ...”.

TERCERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 11 de mayo de 2017, los señores **Víctor Wolf Fournier** y **Sydney Wolf Smith**, en representación de la empresa **NATIONAL LUMBER COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA**, interpuso recurso de apelación en contra de la resolución final referida, siendo, que el Registro mediante resolución dictada a las 08:00 horas del 15 de mayo del 2017, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

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

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal prohija los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no advierte hechos útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, División Catastral del análisis de los elementos probatorios que constan en el expediente; y de las audiencias concedidas concluyó que no es posible determinar las sobreposiciones en las fincas del partido de Guanacaste antes citadas como tampoco en los asientos catastrales antes señalados, por lo que ordenó el levantamiento de la marginal de advertencia consignadas mediante resolución de las 09:00 horas del 11 de julio de 2016 visible a folio 136 del expediente que nos ocupa. Asimismo, modificó la medida cautelar impuesta y ordenó la consignación de AVISO CATASTRAL sobre el plano catastrado G-8581-1942 que, si bien se registró en el año 1942 cobijado de la fe pública del técnico autorizante del levantamiento, lo cierto es que se encontraron diferencias porque no se realizaba en ese entonces el marco de calificación, tal y como se encuentra en la actualidad establecido. Hoy realizado un análisis del citado documento; y a la luz del análisis técnico practicado, se encontraron deficiencias en este como las señaladas en el informe visible a folios 153 al 158 del expediente, por lo que a criterio del Registro resulta temerario establecer afectaciones a asientos registrales y catastrales, amparados en un asiento catastral **que no era ni es** coincidente con los detalles del terreno que graficaba, y de allí que descartaron la afirmación de los apelantes en su petitoria, en el sentido que son otros planos los que traslapan al de su representada, toda vez, que con la información que contiene el plano G-8581-1942 resulta técnicamente imposible determinar con certeza y precisión esas contradicciones, menos aún que si se ordena la ampliación de un nuevo

estudio se llegará al mismo resultado, no poder determinar inexactitudes parcelarias a la luz de ese asiento catastral. Señaló el Registro que, si se remite a la prueba recabada, concretamente el montaje del plano visible a folio 159, se observa que el plano de análisis no presenta derrotero y presenta errores de cierre que exceden las tolerancias establecidas ello por presentar un error lineal de 44 metros cuadrados, existiendo además considerables diferencias entre el plano catastrado G-8581-1942 y la finca 5328, por lo que no es factible relacionar dicha finca con el plano catastrado de cita, y tal situación, concluye el Registro causa un grave quebranto para la publicidad registral y la seguridad jurídica que debe dimanar de los asientos registrales. Al respecto citó el Registro: “... *La finalidad de este AVISO CATASTRAL es advertir no solo a terceros de la inconsistencia detectada, valga indicar que la existencia del Aviso Catastral, como medida cautelar administrativa en casos como el presente, ha sido avalado por el Tribunal Registral Administrativo mediante voto número 1266-2009, de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve, del cual se extrae de interés lo siguiente: “(...) La connotación y los alcances que en este caso, tiene la medida cautelar de Advertencia Administrativa dictada por el Registro el 23 de octubre de 2008 y ratificada mediante la resolución recurrida, dictada en mayo del año 2009, son muy distintos, de hecho, a los efectos de normalizar situaciones como la analizada en el presente asunto. ...”*”.

Por su parte, el representante de la empresa recurrente dentro de la gestión presentada y como parte de sus agravios requirió que se efectuara la ubicación, verificación, identificación e inmovilización de inscripciones catastrales sobrepuestas o que traslapan inmuebles de su representada. Señaló lo siguiente:

- a. Que es propietaria del inmueble 05328-000, plano catastrado G-8581-1942.
- b. Que fueron perseguidos políticos de la Junta Fundadora de la Segunda República que por decreto-ley 41, de 2 de junio de 1948, sus propiedades fueron inmovilizadas con la imposibilidad de ejercer su dominio.
- c. Que los decreto-ley 6, 9 y 41 de 1948 les causaron mucho daño, ya que sus bienes fueron inmovilizados, confiscados e intervenidos, por lo que su promulgación, fue objeto de discusión por parte de la Asamblea Legislativa.

- d. Que la resolución del primero de noviembre de 1949 del Tribunal de Probidad declaró la inmediata desintervención de la National Lumber Company..., pero lo cierto es que sus bienes inmuebles, entre otros activos, ya estaban en manos de personas con nexos en el gobierno de facto, durante el periodo de emergencia del momento.
- e. Que el Registro incumplió al permitir la inscripción de inmuebles y planos sobre las propiedades de la sociedad actora generando una doble inscripción y duplicación de derechos de propiedad respecto de un mismo bien inmueble, generando diversos números de folio real duplicados a nombre de otras personas beneficiarios del ahora llamado INDER, antes IDA, antes ITCO, lo que causó un irreparable perjuicio a la actora en forma permanente, al ser despojada de su propiedad inmobiliaria.
- f. Que siendo imposible para su representada identificar la cantidad de planos y fincas porque se le dieron al INDER, IDA, que mediante apropiación ilícita sobretituló la mayor parte de la propiedad.
- g. Que por no tener la disposición de las propiedades les fue vedado utilizar los derechos que dio la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

En su escrito de expresión de agravios reiteró lo dicho en el expediente en cuanto a la historia, y, vía pregunta, cuestiona que, si se perdió su propiedad de 770 hectareas, existía un deber de verificación que su representada solicitó desde el inicio de esta gestión, y en razón de ello se hizo necesario obligar a cursar un proceso ante el Tribunal Contencioso Administrativo y cuyo montaje por parte del Registro fue técnicamente desvirtuado con fundamento en que su representada no aparece en el mapa catastral, y bajo dicho argumento se obvian y omiten aspectos tales como que este es anterior al mapa de esa zona catastrada y que de acuerdo con el artículo 21 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo 34331 en caso de que no hubiere mapas y registros catastrales, lo que evidentemente ocurría para el año 1942 respecto del plano G-8581 debe de entenderse que se verificará de los planos catastrados con anterioridad y cualquier otra información complementaria, oficialmente publicitada. Alega que su pretensión es la ubicación, verificación, identificación e inmovilización de esas inscripciones catastrales sobrepuestas o que traslapan los inmuebles de su

representada. Se cuestiona qué pasó con el principio de tracto sucesivo. Señala que, en caso de no conservarse la advertencia administrativa, en caso de no tenerse por demostrada la sobreposición y en caso de no indicarse con meridiana claridad por parte del Registro Inmobiliario cuál es la ubicación exacta de la propiedad de sus representada en atención al reiterado principio de seguridad jurídica y registral, estaría operando en perjuicio de su representada un despojo, un arrebato, una pérdida registral o robo de un inmueble de 770 hectáreas, lo que desde luego es inaceptable en un Estado de derecho como el costarricense cuyo artículo 45 ha sido base inamovible del derecho a la propiedad privada. Alega que someten a este Tribunal las propiedades del Partido de Guanacaste de su representada 5328 y 5327 que existen jurídicamente y deben de existir físicamente en una ubicación que es la de su plano del año 1942 y si esta ubicación no es la correcta o actual debido al paso del tiempo y al cambio de la geografía, el Registro Inmobiliario está en la total obligación de ubicarla en la actualidad y de confirmar como lo ha intentado que hay fincas madres, fincas hijas que se sobreponen sobre su localización efectiva. En razón de todo lo anterior solicitó lo siguiente:

- 1) Que se admita por cumplir con los requisitos de plazo y forma la apelación en contra de la resolución del Registro Inmobiliario de las ocho horas del 1° de marzo de 2007.
- 2) Que se traslade el expediente al Tribunal Registral Administrativo y se confiera audiencia a las partes.
- 3) Que este Tribunal tenga el presente legajo como fundamento y motivos de la apelación de su representada sin perjuicio de que en el plazo conferido reglamentariamente amplíen sus agravios.
- 4) Que este Tribunal proceda de conformidad con el artículo 22 del Decreto 34456-J, Reglamento Operativo de este Tribunal y ordene practicar un nuevo estudio de ubicación de la propiedad de sus representada y consecuentemente de sobreposición de fincas madres y fincas hijas sobre su efectiva localización.
- 5) Que dado el efecto suspensivo de este recurso de apelación se mantenga la advertencia administrativa sobre los inmuebles y respectivos planos que se encuentran ordenados en autos.
- 6) Que se amplíe dicha advertencia a las propiedades, fincas madres y fincas hijas que se han señalado en este legajo.

7) Que se declare con lugar este recurso de apelación.

CUARTO. SOBRE LA FIGURA DEL AVISO CATASTRAL Y PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL. El Aviso Catastral es una medida cautelar administrativa que se consigna en los asientos registrales producto de las inconsistencias en la descripción física y jurídica de un inmueble. Respecto a esta medida cautelar, la CIRCULAR-RIM-005-2010, de 18 de agosto del 2010, establece que:

“... **Segundo.** ... dentro del Programa de Regulación ... se han detectado inconsistencias entre la información publicitada por los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades de campo con las jurídicas, ... **Tercero.** Que para el diligenciamiento de esas inconsistencias esta Dirección emitió las Directrices 001-2009 de fecha 19 de enero del 2009 y DRP-006-2009 de fecha 01 de junio del 2009, mediante el cual se autorizó la utilización del código GP3, denominado **AVISO CATASTRAL**, para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos provenientes de la Unidad de Validación, generados por el Programa de Regulación del Catastro y Registro y teniendo el mismo la característica de simple noticia o publicidad informe que advierte de la discordancia encontrada.”

Aunado a lo anterior, la DIRECTRIZ RIM-003-2011 de 20 de octubre del 2011, en lo concerniente al AVISO CATASTRAL señala que:

“... Es la medida cautelar que se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

La Dirección del Registro Inmobiliario podrá ordenar la consignación de un aviso catastral, en los siguientes casos:

- a. Cuando producto de un levantamiento catastral, surja una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, que no amerite la inmovilización del mismo.
....”

En lo concerniente al principio de Publicidad catastral-registral, cabe indicar, que una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman al Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad –que implica el respeto y la observación de toda la normativa general–, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y por ende, contrario al actuar mismo de la Institución Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 3883:

“... 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 y derechos ...”.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Inmobiliario, División Registral y División Catastral en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral cierta y actual, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

El Registro Inmobiliario, División Catastral, “... tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial;

y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad ...” (**Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Heliasta, 27ava edición, Argentina, 2001, tomo II, pág. 105**). En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en esa División, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en la descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así 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 que, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera haya entre los datos catastrales y la realidad jurídica o registral, el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, 6545, establece, en lo que interesa, lo siguiente:

“... 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 ...”.

Actualmente al estar unidas bajo una misma Dirección las Divisiones Catastral y la Registral, este procedimiento se lleva a cabo de forma más eficaz y eficiente, dando mayor seguridad jurídica al tráfico de bienes. Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto 207-2001, dictado a las diez horas treinta minutos del nueve de marzo de dos mil uno, estableció lo siguiente: “... Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que, “... Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro ...”.

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Registro Inmobiliario, División Catastral, debe contar con una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Así, que el Registro Inmobiliario, División Catastral, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. En relación con los efectos de la publicidad catastral el artículo 57 del citado Reglamento establece:

“... El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos.

El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil.

Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos ...”.

En virtud de lo anterior, se tiene que la publicidad catastral y registral es un bastión fundamental de la seguridad jurídica registral.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. Previo a emitir las consideraciones de fondo es importante definir que la delimitación de un inmueble conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afectada por el principio de **tracto sucesivo** contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, que indica: “... *El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones. ...*”.

Esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados en que se basa justamente la delimitación de los inmuebles, es congruente con lo estipulado por el artículo 8 del citado Reglamento que a su vez dispone: “... *Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.*”.

Dentro de este contexto, el artículo 5, inciso c) del Reglamento de referida cita, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de **rogación** (artículo 54 del Reglamento), que a su vez se debe ejercer en estricto 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, que limita la

función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito “... *únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...*” (artículo 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia de la Subdirección de Catastro, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece: “... *El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, **definir en forma gráfica el inmueble** y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos. ...**”.*

Asimismo, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, entre otros el voto 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que expresó: “... *las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así 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 Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...”.

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley la Subdirección del Catastro, debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2° de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

El estudio de este expediente, parte de la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes y la información contenida en los asientos registrales, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida. Pero cuando esa corrección cause algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, lo que se llama **Gestión Administrativa** en este caso a solicitud de parte, publicitando en el asiento registral una **Nota de Aviso Catastral**, la cual tiene como objetivo poner en conocimiento a terceros de la inconsistencia detectada.

De la documentación que consta en el expediente, puntualmente, el informe rendido por el Departamento Catastral Técnico, avala este Tribunal su fundamento en la veracidad de los datos que se publicitan en la información del Mapa Catastral de los cantones 02° Nicoya y 11° Hojancha, distritos 05° Sámará y 03° Puerto Carrillo, de la Provincia de Guanacaste y que con relación a la información de la finca 0005328 del Partido de Guanacaste y el plano G-8581-1942 determinó lo siguiente:

“... i. La finca 5328 nace con un área de 770 ha. 5000 m², por medio de diligencias de Denuncio. **No se indica plano catastrado en el asiento primero que da origen a la finca**, esto verificado en Tomo 834, Folio 530, Asiento 1, inscripción del 17 de setiembre 1920.

ii. El plano **G-8581-1942 (objeto de estudio)** se encuentra en el sistema de Información de Planos (SIP), su área catastral es de 760.50 hectáreas, no consta en la base de datos ni asientos del Registro Inmobiliario que el mismo haya generado movimientos registrales. Por otra parte, siempre con relación al plano G-8581-1942, se ha verificado que este presenta errores de cierre en su derrotero, mismos que exceden las tolerancias establecidas, con un error lineal de 44m. Es relevante mencionar que la Zona donde se localizan los planos catastrados (objeto de estudio) está designada como **ZONA CATASTRADA** (según Decreto 39803-SP, publicado el 12 de setiembre 2016).

A pesar de los errores de cierre mencionados para el referido plano, se establece su ubicación dentro del montaje, para ello elementos como lo el Río Ora, la calle o camino al sur resultaron coincidentes en forma y geometría entre la ortofoto y el plano en cuestión, **No obstante existen muchas diferencias entre el plano catastrado G-8581-1942 y la finca 5328, de la que podemos fácilmente mencionar:**

- a) Los colindantes físicos mostrados en el plano no coinciden con los descritos en el asiento 1 de la finca 5328.
- b) El área del plano (760.5 hectáreas), difiere con respecto a la indicada en el asiento 1 de la escritura (770 hectáreas 5000 m²)
- c) En el asiento primero **de la finca 5328**, no se indica el plano catastrado **G-8581-1942 como origen de la misma**, ni siquiera se hace referencia a él en ninguno de sus asientos posteriores. Por lo expuesto en los puntos anteriores, **No es factible relacionar** la finca 5328 con el plano catastrado **G-8581-1942**.

Ahora bien, además de la conciliación catastral realizada para atender este caso, consideramos que:

“El 28 de enero del 2002, se declara Zona Catastral la Totalidad de los Cantones del Territorio Nacional, Decreto Ejecutivo No. 30106-J.” Por lo que se ha consultado la información que publicita el Mapa catastral de esa **Zona Catastrada** y en ella no se hace ninguna referencia sobre la finca 5328.

La conformación de los diferentes distritos sometidos a zona catastral, se organiza y administra por unidades territoriales administrativas, por lo tanto la finca número 5005328, no se consideró por constituirse registralmente en un cantón diferente. (Datos de distrito de Nicoya).

De conformidad al art. 16 de la Ley de Catastro Nacional No. 6545, se convoca a propietarios, poseedores y sus colindantes para que concurran a la hora y lugar que se les indique, personalmente o por medio de representante, a fin de efectuar el reconocimiento de sus linderos y de levantar el acta de deslinde e identificación.

...

En este sentido no consta en registros manifestación positiva o negativa o participación de algún interesado del inmueble citas 5005328-000.

El 12 de setiembre de 2016, se declara zona catastrada los distritos: 1° Hojanca, 2° Monte Romo, 3° Puerto Carrillo y 4° Huacas, todos del cantón 11° Hojanca de la Provincia 5° Guanacaste, Decreto Ejecutivo No. 39803-SP.

Por todo lo anteriormenete expuesto y como ya se dijo, **No es factible relacionar** la finca 5328 con el plano catastrado **G-8581-1942**, tampoco se muestran elementos suficientes en la finca 5328 que permitan determinar con certeza su ubicación, en ese sentido, no se pueden establecer traslapes u otras posibles afectaciones parcelarias. ...”

Revisado el expediente el Tribunal observa que la prueba técnica realizada y expuesta supra, deja claramente establecido que no se puede relacionar el plano catastrado **G-8581-1942** con la finca argumentada por el gestionante, 5328 del Partido de Guanacaste, pues tanto la medida por los derroteros y colindantes presentan suficientes diferencias. Debe tomarse en cuenta también la zona que nos ocupa es actualmente una zona catastrada y este proceso fue publicitado, en donde se tuvo la oportunidad de verificar o identificar el inmueble que ahora la aquí apelante reclama.

Conforme con todo lo expuesto, resulta claro para esta Autoridad de Alzada que, de conformidad con los principios de rogación, legalidad, publicidad y seguridad registral, cumplidos por el Registro en la verificación de antecedentes, así como la fe pública notarial y topográfica, no puede el Registro Inmobiliario corregir en forma oficiosa la inconsistencia detectada, debiendo mantener la medida cautelar de aviso catastral sobre el plano catastrado, y asimismo las inconsistencias señaladas por la apelante en relación a la finca de su propiedad del Partido de Guanacaste 5328 sean rectificadas por una Autoridad Judicial, a la cual, mediante la correspondiente sentencia y posterior ejecutoria, le corresponde resolver a quien corresponde el mejor derecho.

En el presente caso, tanto la Autoridad Registral como este Tribunal de Alzada, en virtud del Principio Constitucional de División de Poderes, carecen de la competencia necesaria para en definitiva resolver quien y sobre cuales bienes se tiene derecho, pues de lo contrario sería atribuirle a la sede administrativa competencia de autoridad jurisdiccional violentando dicho principio, en virtud de que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre la finca 5328 del Partido de Guanacaste objeto de estas diligencias, reclamado por los señores **Víctor Wolf Fournier** y **Sydney Wolf Smith**, en su condición de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **NATIONAL LUMBER COMPANY S.A.**, así como la investigación de eventuales conductas irregulares, son asuntos que corresponde realizar e investigar a la sede jurisdiccional.

Concluye este Tribunal que, existe una prueba contundente que es el informe técnico realizado por el Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario de 09 de diciembre del 2016 (folios 153 al 159), mediante el cual se comprueba fehacientemente que no es factible relacionar la finca 5328 con el plano catastrado G-8581-1942. Estamos ante una afectación de la publicidad registral que es el principio jurídico tutelado por el Registro y ante todo como se indicó líneas atrás éste constituye un bastión fundamental de la seguridad jurídica catastral-registral. Entonces ante una violación a este principio la Autoridad Registral debe imponer una medida cautelar administrativa sobre el plano mencionado, tal y como lo hizo al consignar un AVISO CATASTRAL, brindando así una publicidad noticia a terceros sobre las inexactitudes detectadas.

La aplicación del Aviso Catastral se debe principalmente porque se atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública catastral y porque se transgrede lo que dispone el párrafo primero del artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, 6545, citado. Dado que como se indicó líneas atrás del informe emitido por el Departamento Técnico Catastral se verifica que no es factible relacionar la finca 5328 con el plano catastrado G-8581-1942, tampoco se muestran elementos suficientes en la finca 5328 que permitan determinar con certeza su ubicación, en ese sentido, no se pueden establecer traslapes u otras posibles afectaciones parcelarias.

En razón de lo indicado, el AVISO CATASTRAL se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha medida cautelar administrativa, o bien lo soliciten las partes interesadas a través de escritura pública o el plano correspondiente y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles y corregir así la inexactitud contenida en sus asientos registrales y catastrales. De ahí, que la NOTA DE AVISO CATASTRAL que dispuso el Registro Inmobiliario, División Catastral, la comparte este Tribunal.

Por lo anterior, queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, ésta 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 e inmuebles mencionados en el presente expediente.

De acuerdo a lo expuesto, considera procedente este Tribunal declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores **Víctor Wolf Fournier** y **Sydney Wolf Smith**, ambos actuando conjuntamente, en su condición de presidente y vicepresidente respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **NATIONAL LUMBER COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las 08:00 horas del 1° de marzo del 2017, la que en este acto se **confirma**.

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, Ley 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo 35456-J del 30 de marzo de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y circulares expuestas, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por los señores **Víctor Wolf Fournier** y **Sydney Wolf Smith**, ambos actuando conjuntamente, en su condición de presidente y vicepresidente respectivamente, con facultades de apoderados generalísimos sin límite de suma de la empresa **NATIONAL LUMBER COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las 08:00 horas del 1° de marzo del 2017, la que 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

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de Gestión Administrativa Registral

Solicitud de Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33