



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0296-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

David Diaz Calderón, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (2012-1406)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No 1064-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas del diez de octubre del dos mil trece.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **David Diaz Calderón**, mayor, casado, empresario, cédula dos- cuatrocientos noventa y ocho- trescientos, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas con diez minutos del veinticinco de enero del dos mil trece.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 31 de Agosto de 2012, suscrito por el Registrador Licenciado Víctor Bonilla Gutiérrez, informa que al efectuar el estudio del documento con citas **2012-59854**, detectó que el plano número C-397778-1997, se encuentra publicitado en las fincas del Partido de Cartago 193899 y 236979, las cuales cuentan con la misma descripción.

II. Que en resolución de las diez horas con diez minutos del veinticinco de enero del dos mil trece, del Registro Inmobiliario, resolvió: *“1) Consignar inmovilización en las fincas CIENTO NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (193899) y DOSCIENTOS*



TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE (236979), del Partido de CARTAGO, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoría respectiva, rectifique el error y 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.-(...) NOTIFÍQUESE.”

III. Que mediante oficio presentado el día 13 de Febrero de 2013, el señor **David Diaz Calderón** presenta recurso de apelación en contra de la resolución citada y en razón de que fuera admitido por resolución de las once horas con cinco minutos del día trece de marzo del dos mil trece, dictada por el Registro Inmobiliario, conoce este Tribunal.

IV. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y se han observan 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 Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

ÚNICO. Analizado el caso bajo estudio, considera este Tribunal que ha de anularse lo resuelto en aras de lograr una sustanciación a nivel técnico-catastral de lo debatido para su posterior resolución. El punto central de lo solicitado en la presente diligencia administrativa se refiere a que el Registro Inmobiliario determinó la duplicidad del plano número C-397778-1997, cuya información publicitada por el Registro Inmobiliario consta en las fincas del Partido de Cartago 193899 y 236979 y para su demostración se fundamenta en las escrituras de traspaso y



segregaciones que realizara la señora LUZ MARIA MORA DIAZ, cédula de identidad número tres- cero cero setenta y cinco- cero novecientos cuarenta y nueve, de la finca del Partido de Cartago número 72144, primeramente a favor del señor FERNANDO SÁNCHEZ MORA, cédula tres- doscientos trece- trescientos ochenta y nueve, la cual generó la finca 3-193899-000, quedando inscrita el 28 de noviembre del 2003; y por otra parte al señor PEDRO DIAZ CALDERON, cédula dos- cuatrocientos noventa y ocho- trescientos, la cual generó la finca 3-236979, quedando inscrita el 8 de febrero del 2012.

El Registro Inmobiliario al detectar la inconsistencia que se presenta procede a la inmovilización de las fincas 193899 y 236979 del Partido de Cartago, bajo la premisa de que el plano catastrado C-397778-1997 se encuentra consignado en ambas fincas debido a un error cometido en sede extra- registral, en razón de que las escrituras rogadas para su inscripción indicaron el mismo plano ahora publicitado en ambas. Sin embargo, al estar el tema bajo estudio, referido a que con un mismo plano se encuentran inscritas dos fincas, habiéndose originado ambas de la misma finca madre del Partido de Cartago, a saber la número 72144, y teniendo el propio Registro Inmobiliario los insumos necesarios para poder resolver el presente asunto, observa este Tribunal que no consta dentro de los autos el plano catastrado utilizado de base en la resolución apelada, así como no consta ningún análisis técnico de parte del Área Catastral que determine que efectivamente esas dos fincas 193899 y 236979 del Partido de Cartago tienen el mismo número de plano o que determine si el plano C-397778-1997, de acuerdo a la ubicación dada en el propio plano están ubicadas en la misma situación geográfica o si se encuentra una al lado de la otra, todo por medio de un estudio catastral.

Tal omisión por parte de la Autoridad Registral implicó que no se efectuara, dentro del trámite del expediente, una confrontación del asiento registral de cada una de las fincas objeto de estas diligencias, a saber, las fincas de Cartago 193899 y 236979, con el plano que publicitan. Lo cual, en aplicación del Principio de Concordancia, eventualmente, podría permitir la verificación de si la descripción de alguno de dichos bienes concuerda con el relacionado plano,



e incluso la existencia física de ambas, o, por el contrario, que ambas fincas corresponden en el terreno a una misma parcela.

Asimismo, no se realiza un análisis de lo que procede respecto de la finca madre de ambos inmuebles, sea la finca 72144 de Cartago, de la cual fueron segregados ambos lotes utilizando el mismo plano catastrado y de la cual aún es titular la señora Luz María Mora Díaz.

La situación analizada provoca una eventual inconsistencia en todos los asientos registrales y catastrales indicados, la cual debe ser saneada, claro está, con la anuencia de las partes involucradas y en caso contrario se deben imponer las medidas cautelares administrativas que sean estrictamente necesarias.

Estima este Órgano de Alzada que el hecho que no haya la comisión de un error en la sede registral, dado que todo se registró según lo rogado, y que la información gráfica del plano y la jurídica del folio real sean coincidentes, en este caso, no es suficiente al mantenimiento de la información publicitada, ya que como se indicó, las dimensiones gráfica y jurídica también deben coincidir con la realidad física, sea que se debe coincidir no solamente a un nivel formal, sino real, siendo indispensable para el caso bajo estudio el criterio técnico de la División Catastral, en razón de que es necesario tener un conocimiento más amplio sobre la situación acontecida, de forma tal que fundamente debidamente la inmovilización ordenada sobre las fincas 236979 y 193899 del Partido de Cartago.

Es por las anteriores razones que a falta de prueba y de fundamentación de la resolución final es que en el presente proceso se debe anular la resolución venida en alzada, para que el *a quo* proceda a realizar un análisis técnico completo de la presente situación y con una resolución administrativa motivada se pueda determinar si se le aplica la sanción de inmovilización registral, ya que la Administración Registral tiene las herramientas necesarias para poder emitir una resolución sobre el fondo de la inconsistencia que se presenta.



Por las consideraciones que anteceden, se debe anular la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas con diez minutos del veinticinco de enero del dos mil trece, anulándose todo lo actuado a partir de la citada resolución para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, continúe éste con los procedimientos a cargo suyo. Por la forma en que ha sido resuelto este asunto, pierde interés un pronunciamiento en cuanto a los motivos de la apelación.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara la **NULIDAD** de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las diez horas con diez minutos del veinticinco de enero del dos mil trece. Se anula todo lo actuado a partir de la citada resolución para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, continúe éste con los procedimientos a cargo suyo. Por haber perdido ya interés, no se entra a conocer por el fondo el Recurso de Apelación presentado. Previa constancia y copia que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen, para que continúe con los procedimientos a su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

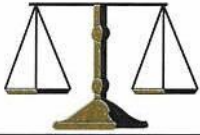
Zayda Alvarado Miranda

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Roberto Arguedas Pérez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR.

PRINCIPIOS CATASTRALES

TG: CATASTRO NACIONAL

TR: PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

TNR: 00.58.44