

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente N° 2005-0286-TRA-CN

Trámite de calificación en inscripción de plano

Manuel Antonio Jiménez Fuentes, apelante

Dirección Catastro Nacional

VOTO 109-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las doce horas treinta minutos del diecinueve de mayo de dos mil seis.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación presentado por el licenciado Carlos Arturo Meneses Reyes, cédula de residencia número cuatrocientos veinte-cero ciento ochenta y siete mil seiscientos ochenta-cero cero tres mil seiscientos treinta, quien actúa representando al señor Manuel Antonio Jiménez Fuentes, cédula de identidad número tres-ciento noventa y cinco-ochocientos sesenta y uno, contra la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del veinticinco de octubre de dos mil cinco.

RESULTANDO

- I. Que en fecha catorce de octubre de dos mil cinco, el licenciado Carlos Arturo Meneses, Reyes representando al señor Manuel Antonio Jimenez Fuentes, apela ante la Dirección del Catastro Nacional, la resolución dictada por el Departamento Catastral Registral a las catorce horas del diez de octubre de dos mil cinco, la cual resolvió “**POR TANTO: Con fundamento a las anteriores consideraciones técnicas y citas legales, se confirma el defecto de: “Finca con advertencia administrativa y finca inmovilizada; Ver folio real indica N de plano N-101128-1995 plano no existe en la base”, en el plano número de recibo 1-1898273.**” (negritas y mayúsculas del original), argumentando la entrada en vigencia del Decreto Ejecutivo N° 32563-J en fecha 30 de agosto de dos mil cinco, por el cual se posibilita la inscripción del plano de presentación número 1-1898273, ya que con

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

é el se busca la corrección de un error que gravita sobre la finca de Puntarenas 6007179-000.

- II.** Que a las ocho horas del veinticinco de octubre de dos mil cinco, la Dirección del Catastro Nacional emite resolución final en el presente asunto, decidiendo: “**POR TANTO:** *Se confirma la resolución de las catorce horas del diez de octubre del año dos mil cinco, dictada por el Coordinador del Área (sic) Catastral Registral. Sobre los otros defectos no hay especial pronunciamiento en razón de no haber sido recurridos.*” (negritas y mayúsculas del original).
- III.** Que en fecha dos de noviembre de dos mil cinco, el licenciado Meneses Reyes, actuando en la condición dicha, plantea apelación contra la resolución final antes apuntada, argumentando que la entrada en vigencia del Decreto Ejecutivo N° 32563-J permite la inscripción del plano de recibo N° 1-1898273, pues con su inscripción se busca sanear la información que consta sobre la finca del partido de Puntarenas 7179-000, y que no se puede detener válidamente este trámite atendiendo al resultado de un proceso judicial. Agrega, que no permitir la inscripción del plano significa una reducción de los derechos del titular del inmueble, por lo que solicita se revoque la decisión en lo que les es desfavorable y acoja la petición de inscribir el plano de marras.
- IV.** Que a las sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, no observándose causales que provocaren indefensión a las partes e interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. No se tienen como tales los hechos tenidos por probados en la resolución final venida en alzada, por corresponder su naturaleza a la de los “resultandos” o resumen de actuaciones, en su lugar se tiene como único hecho probado de importancia para la resolución del presente asunto el siguiente:

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

- 1.- Que mediante escritura número 11 otorgada a las 14 horas del 31 de junio de 1999 ante el notario Luis Gerardo Tenorio Castro, el señor Alvaro Montero González, cédula de identidad número 2-275-710, se constituyó deudor hipotecario por la suma de 15 millones de colones del señor Manuel Antonio Jiménez Fuentes, cédula de identidad número 3-195-861, dando en garantía la finca del Partido de Puntarenas matrícula folio real número 7179-000, número de plano 101128-95 y quedando inscrita la hipoteca de referencia al tomo 484, asiento 3176, secuencia 01-0001. (Ver folios 152 a 158).
- 2.- Que mediante escritura número 151 otorgada a las 15 horas del 5 de febrero de 2001 ante el Notario Humberto Vargas Barrantes, el señor Alvaro Montero González, dona la finca del Partido de Puntarenas 7179-000 al señor Manuel Antonio Jiménez Fuentes, quien a su vez cancela la hipoteca inscrita al tomo 484, asiento 3176, secuencia 01-0001. (Ver folios 159 a 163).
- 3.- Que mediante escritura número 151 otorgada a las 15 horas del 14 de mayo de 2001 ante el notario Rodrigo Johanning Quesada, el señor Manuel Antonio Jiménez Fuentes, rectifica el plano catastrado número P-101128-1995 que consta en el Registro Público de la finca del Partido de Puntarenas 6007179-000 por el número P-178190-1994, siendo este último el correcto. (Ver folios 164 a 168).
- 4.- Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, con fundamento en el informe AT-95-2001 de 20 de junio de 2001, suscrito por el licenciado Róger Hidalgo Zúñiga, funcionario del Departamento Técnico Registral, mediante resolución de las 8 horas, 45 minutos del 25 de junio de 2001, consignó advertencia administrativa sobre la finca del Partido de Puntarenas número 7179, considerando entre otras cosas, que el número de plano P-101128-1995 no existe en la base de datos del Catastro Nacional y que el plano P-178190-1994 que se pretende consignarle a la citada finca, pertenece, según la base de Catastro, a la finca del Partido de Puntarenas número 7890. (Ver folios 169 y 170).
- 5.- Que con sustento en el informe AT-95-2001 antes citado, la Subdirección del Registro Público de la Propiedad, a través de resolución de las 8 horas 45 minutos del 31 de julio de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

2001, inició diligencias administrativas oficiales mediante expediente 177-2001, a efectos de averiguar lo sucedido. (Ver folios 172 a 174).

6.- Que la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución de las 8 horas, 45 minutos del 28 de enero de 2002, entre otras cosas, ordenó la inmovilización de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 7179-000, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente ordene la cancelación de la misma. (Ver folios 220 a 226).

SEGUNDO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. ALCANCES DE LA RESOLUCIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES DICTADA A LAS 8 HORAS, 45 MINUTOS DEL 28 DE ENERO DE 2002. Por lo que luego se dirá, es importante analizar los alcances del fallo de cita, pues dependiendo de la parte considerativa y dispositiva de éste, así serán los resultados que este Tribunal definirá en la presente resolución. Al efecto, tenemos que el meollo de lo resuelto en el expediente 177-2001, se circunscribe a analizar una serie de movimientos registrales en relación a la finca del Partido de Puntarenas número 7179, todos los cuales giran sobre la ausencia de un plano único, real y verdadero que sin duda alguna le corresponda al mencionado inmueble. Lo anterior en vista y según la investigación llevada a cabo por el Registro, el plano 101128-95 que inicialmente y según razón notarial puesta al testimonio de escritura expedido por la señora Ana Lucía Jiménez Monge, en su condición de Jefe del Archivo Notarial del Archivo Nacional, no existe en la Base de Datos del Catastro. Demostrándose luego, según oficio DAN 1015-2001 suscrito por esta última funcionaria, que lo consignado al pie del testimonio no forma parte del cuerpo de la escritura matriz en donde ni siquiera se consigna número de plano, todo lo cual originó una denuncia presentada ante el Organismo de Investigación Judicial por falsificación de la firma de la Licda. Jiménez Monge. En línea con el tema del plano, el propietario del inmueble de Puntarenas matrícula 7179, presentó otra escritura en donde rectifica el número de plano e indica, que el número correcto es el 178190-94, demostrándose a su vez en la investigación, que este último fue levantado para reunir y rectificar el área de las fincas 6-7179-000 y 6-7890-000, no siendo correcto

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

asignarlo únicamente para describir la finca 7179 propiedad de don Manuel Antonio Jiménez Fuentes. Esta nueva circunstancia, vuelve a evidenciar que el problema se centra en la falta de un plano correcto para la finca en mención, independientemente de las responsabilidades del registrador y notarios intervenientes en todos estos procesos. Lo tenido por demostrado en las diligencias administrativas oficiales iniciadas por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles y cuya certificación consta de los folios 138 a 362, demuestra, que la litis se centra en la falta de un plano correcto para la finca 6-7179, pero no en cuanto a la legitimación de su propietario Manuel Antonio Jiménez Fuentes, ni tampoco en cuanto a la inexactitud del traspaso que le hiciera el señor Alvaro Montero González, por lo que al no encontrarnos ante ilegalidades respecto a la titularidad del bien inmueble, lo procedente es, tratar de sanear la situación de dicha finca, lo cual se logra mediante la presentación e inscripción de un plano, como lo pretende hacer el señor Jiménez Fuentes.

TERCERO. SOBRE LA FINALIDAD DEL REGLAMENTO AL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE CATASTRO NÚMERO 6545 DE 25 DE MARZO DE 1981 Y SUS REFORMAS, DECRETO EJECUTIVO NÚMERO 32563-J DEL 5 DE MAYO DE 2005, PUBLICADO EN LA GACETA NÚMERO 166 DEL 30 DE AGOSTO DE 2005.

La denegatoria que realiza el Catastro Nacional de inscribir el plano de presentación número 1-1898273, se basa en el hecho de que, en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, la finca de Puntarenas 7179-000 se encuentra inmovilizada, por lo que considera dicho despacho que no es procedente inscribir un plano que deslinde una finca que se encuentra inmovilizada en el Registro de Inmuebles. El apelante basa su argumentación en la existencia del Decreto Ejecutivo N° 32563-J, que busca por medio de la inscripción de planos correctos una concordancia entre los datos del Catastro Nacional y los del Registro de Bienes Inmuebles. Por ende, este Tribunal debe definir, si al tenor de la inmovilización de una finca por la falta de un plano correcto, sin que se dude sobre el verdadero titular del inmueble, procede sanear dicha situación mediante la presentación del plano que se echa de menos, o en su lugar, mantener el estado de cosas igual y no resolver la inexactitud registral. Las líneas que a continuación siguen, entran a solventar la disyuntiva planteada.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

CUARTO. La motivación dada al Decreto Ejecutivo 32563-J, denominado “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro N° 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas”, indica lo siguiente:

“1.- Con ocasión del "Programa de Regularización del Catastro y el Registro" en el marco del convenio de préstamo No. 1284/OC-CR entre la República de Costa Rica y el Banco Interamericano de Desarrollo, Ley No. 8154 de 27 de noviembre de 2001, donde se busca la armonización de los datos del Catastro Nacional y los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble; es necesario establecer los procedimientos por los cuales se logre el saneamiento de los diferentes conflictos que deriven de la confrontación de las realidades jurídicas constantes en el Registro de la Propiedad Inmueble, respecto de los planos catastrados y la información catastral.

2.- Que en el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional número 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, obliga a que en todo movimiento registral, se cite un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por dicha ley; el cual debe servir a la descripción del inmueble de que se trate, logrando una verdadera concordancia y relación entre la información del Registro Público de la Propiedad Inmueble y la que indique el plano de agrimensura inscrito en el Catastro Nacional.

3.- Que en ciertos casos existe inconsistencia en la información contenida en el Catastro Nacional y el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Con el fin de lograr la concordancia en esta información, se hace necesaria la inscripción de un plano de agrimensura para el saneamiento de la información de los asientos registrales del Registro Público de la Propiedad Inmueble, independientemente de que exista un plano indicado en tal asiento, pues el mismo puede no, corresponder a la finca o no encontrarse debidamente inscrito en el Catastro Nacional.

4.- Con el fin de cumplir con el mandato legal de establecer una verdadera concordancia entre la información del Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional se hace necesario establecer procedimientos para que de

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

manera coordinada se pueda sanear la información de ambas dependencias, a los efectos de lograr concordancia entre la información jurídica de los asientos registrales y la representación gráfica de la realidad física constante en el plano catastrado.” (El subrayado es nuestro).

Con esta idea en mente, es que se debe interpretar el contenido de los artículos del Decreto, los que rezan así:

“Artículo 1.- De la inscripción de planos para subsanar asientos registrales.
Cuando en un asiento del Registro Público de la Propiedad Inmueble se cite un número de plano que no corresponda al inmueble o que no se encuentre inscrito, el Catastro Nacional previa solicitud del interesado procederá a la inscripción del plano que corresponda de conformidad con la normativa vigente. Una vez inscrito el plano, el propietario registral deberá bajo las formalidades registrales hacer la solicitud ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble para sanear la información y ajustarla a la realidad material.

Artículo 2.- De la gestión y la advertencia administrativa.

En caso de existir cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea detectada por el Catastro Nacional o haya sido puesta en conocimiento por el Registro Público de la Propiedad Inmueble o por cualquier interesado, la Dirección del Catastro Nacional deberá iniciar un proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo que establece el Título IV del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble.

Al iniciar la gestión administrativa, la Dirección del Catastro Nacional, deberá consignar una advertencia administrativa en la información catastral, lo anterior con la finalidad de evitar que el plano del que se trate sea utilizado en un posterior movimiento registral. Si dentro de la gestión administrativa no se subsana la irregularidad o la omisión, deberá el Catastro Nacional proceder a la inmovilización de la información catastral que corresponda.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Artículo 3.- De la aplicación.

La aplicación de las medidas establecidas en el presente decreto, se ejecutarán independientemente, de la fecha que indican los planos no inscritos, de la fecha que indiquen los planos inscritos; o de la fecha de los asientos registrales.

Artículo 4.- Vigencia.

Este decreto entra a regir a partir de su publicación.”

Según lo anterior, cuando un bien inmueble presente problemas en su publicidad registral por motivo de su plano catastrado, sea que éste es inexistente o no corresponda al inmueble, a solicitud de parte se inscribirá un nuevo plano en el Catastro Nacional, que deberá cumplir con todos los requisitos de ley para ser inscrito, y una vez realizado este paso, deberá el interesado iniciar los trámites que correspondan ante el Registro de Bienes Inmuebles para sanear la información que allí consta.

QUINTO. DEL CONCEPTO DE SANEAMIENTO ADMINISTRATIVO EN MATERIA DE PLANOS. Históricamente de la relación existente entre la función Catastral (Catastro Nacional) y la Función Registral (Registro Público de la Propiedad Inmueble) han surgido objetivamente una serie de inexactitudes en los asientos registrales relacionadas con la descripción física de los inmuebles, las cuales ponen en cuestionamiento la Seguridad jurídica que debe dimanar de la publicidad de tales asientos, en el entendido de que tal información se presume exacta e íntegra frente a los terceros que la consultan y contratan a partir de ella.

Por ejemplo pueden darse las siguientes situaciones (sin que se consideren *numerus clausus*), dentro de las cuales se encuentra el caso en estudio:

- **Fincas inscritas inexistentes en la materialidad**
- **Fincas con planos que no le corresponde**
- **Fincas con planos totalmente traslapados**
- **Fincas con planos sobrepuertos parcialmente en los que no exista un acuerdo de colindantes.**

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Este Tribunal tiene claro que en estos asuntos el saneamiento de la información en materia de Catastro y el Registro, está centrado de manera ideal en **incorporar cada vez más y de manera mas certera y eficiente la realidad física de la finca** en sustitución de la descripción de los inmuebles que como presunción jurídica consta en el asiento registral del Registro de la Propiedad Inmueble; situación que como principio operativo (algunas veces llamado también como “**“FUNCIÓN ESPEJO”**), está regulado en el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional que de manera conducente indica:

“...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.

Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a transmisiones de dominio o modificaciones físicas...” (negritas y subrayados nuestros).

Este saneamiento administrativo se presentan entonces como una alternativa de solución a los problemas jurídicos derivados de la relación Catastro - Registro en general, y en particular de la relación entre el plano catastrado como representación gráfica de una finca, y su constancia jurídica en el Asiento registral; siendo que como resultado del saneamiento de los datos registrales y catastrales, se refleje una porción de terreno que tenga una representación única.

Es conforme a estos postulados que se delimita la finalidad del Reglamento al artículo 30 de la Ley del Catastro antes transcrito; de la cual deriva en aras de la Seguridad Jurídica de la Publicidad de los asientos, una responsabilidad para la Sede Administrativa Registral (entiéndase conformada en estas situaciones por la coadyuvancia de las funciones tanto Registrales (del Registro de Inmuebles) como Catastrales (del Catastro Nacional); no solo de detectar (de oficio) y/o recibir (a solicitud de parte) por los medios legal y reglamentariamente establecidos, los conflictos derivados de las inconsistencias entre la

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

información catastral y la registral; sino también de **dotar de una alternativa de solución operativa al usuario** para el saneamiento a nivel administrativo de tales conflictos.

SEXTO. SOBRE LA INSCRIPCIÓN DEL PLANO DE PRESENTACIÓN NÚMERO 1-1898273. Lo que se pretende con la inscripción del plano de recibo número 1-1898273 es que la finca del partido de Puntarenas matrícula folio real número 7179-000 cuente con un plano que la describa y que sirva al saneamiento de la información que publicita el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, todo acorde al espíritu y letra que inspiró la creación del Decreto antes transrito. Y es por eso que no se puede avalar el planteamiento que hace el Catastro Nacional en la resolución venida en alzada, pues allí manifiesta que no se puede inscribir el plano referido a la finca de comentario, pues ésta se encuentra inmovilizada en el Registro de Bienes Inmuebles. Pero, precisamente se encuentra inmovilizada en dicho Registro gracias a que presenta problemas en su publicidad a causa de su plano catastrado. Aceptar la posición del Catastro, es hacer caer al administrado en un círculo vicioso, pues no puede solicitar el levantamiento de la inmovilización de su finca ante el Registro de Bienes Inmuebles porque no cuenta con el plano catastrado respectivo, y al mismo tiempo, el Catastro no le deja registrar el plano pues la finca se encuentra inmovilizada.

Este tipo de situaciones son las que se pretenden resolver con el Decreto 32563-J, pues su artículo 1 es claro en indicar que, el interesado deberá actuar primero ante el Catastro Nacional inscribiendo los planos necesarios para luego acudir ante el Registro de Bienes Inmuebles y lograr por los procedimientos registrales sanear la información que allí conste. Es por esto que el Catastro Nacional no puede oponerse válidamente a la inscripción del plano por el hecho de que la propiedad se encuentre inmovilizada a causa de problemas con su plano, ya que el artículo 1 es claro en indicar que primero se inscribirá el plano y luego, basándose en dicha inscripción, se procederá como corresponda legalmente ante el Registro de Bienes Inmuebles para que se valore la posibilidad de corregir la información registral.

Eso sí, los planos que se presenten al Catastro Nacional para realizar este tipo de correcciones deberán cumplir con todos los requisitos que se exigen a todo plano, pero,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

fuerza de ésto, no puede oponerse a la inscripción de un plano la inmovilización que tenga la finca en el Registro de Bienes Inmuebles, ya que se convierte para el administrado en un trámite imposible de resolver. Debemos recordar que, a pesar de lo dicho en la resolución final dictada en el Registro de Bienes Inmuebles, de que la inmovilización se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente ordene la cancelación de la misma, la solución a dicha situación también puede darse por aquiescencia de los interesados, según lo preceptúa el artículo 474 del Código Civil, y en este sentido es que se busca por medio de la promulgación del Decreto N° 32563-J que dichas situaciones puedan ser solventadas a través de la actuación Registral-Administrativa y que no sea estrictamente necesario acudir a la vía jurisdiccional para que se ordenen los levantamientos respectivos. Como en el sublite no existen otros interesados, sino únicamente el señor Jiménez Fuentes, pues como ya se analizó, en el expediente 177-2001 levantado por el Registro Público, no se cuestionó la validez de la constitución de la hipoteca, ni de su cancelación, ni tampoco la donación hecha a favor de don Manuel Antonio, sino únicamente la falta de un plano correcto para la finca de repetida cita, todo, independientemente de las responsabilidades disciplinarias y penales para los funcionarios y notarios intervenientes, lo procedente es, aceptar el trámite del plano presentado, en el tanto éste cumpla con todos los requisitos legales y reglamentarios que nuestro ordenamiento exige al plano como tal.

SETIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Conforme a lo anteriormente analizado, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto, se revoca la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las 8 horas del 25 de octubre del año 2005, por lo que debe eliminarse de la minuta de calificación del plano recibo número 1-1898273 el defecto que corresponde a “finca con advertencia administrativa y finca inmovilizada” que consta en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, por no ser un defecto válido que obstaculice la inscripción de un plano, máxime cuando el plano precisamente se pretende inscribir para sanear la información que consta en el Registro de Bienes Inmuebles. Sobre los demás defectos no se realiza especial pronunciamiento por no haber sido objeto de recurso.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por Carlos Arturo Meneses Reyes, representante de Manuel Antonio Jiménez Fuentes, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las ocho horas del veinticinco de octubre de dos mil cinco, la que en este acto se revoca, debiendo eliminarse de la minuta de calificación el defecto correspondiente a finca con advertencia administrativa y finca inmovilizada que sufre la finca del partido de Puntarenas matrícula folio real número 7179-000 en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sobre los demás defectos no se realiza pronunciamiento por no haber sido recurridos. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez.

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez