



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2007-241 TRA-CN

Gestión de cancelación de plano

Alfonso Alvarado Rojas, apelante

Catastro Nacional

VOTO N° 118-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.— Goicoechea, a las trece horas del diez de marzo de dos mil ocho.

Solicitud de inmovilización catastral de la finca del Partido de Cartago, matrícula cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete-submatrículas cero cero uno a cero cero cinco, para que se impida la registración de planos, gestionada por el señor **Alfonso Alvarado Rojas**, mayor, casado una vez, agente veterinario, vecino de Cartago, titular de la cédula de identidad número tres-ciento veinticuatro-ciento cincuenta y siete, en contra de la resolución número dos mil ochocientos cuarenta y seis-dos mil siete (2846-2007), emitida por la Dirección del Catastro Nacional, a las once horas del cinco de octubre de dos mil siete.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante memorial presentado el veintisiete de setiembre de dos mil siete, ante la Dirección del Catastro Nacional, el señor Alfonso Alvarado Rojas, de calidades indicadas al inicio, interpuso diligencias tendientes a que se ordenen todo tipo de movimientos, rectificaciones, medicaciones y todo otro trámite catastral, en relación a la finca inscrita en el Partido de Cartago, matrícula cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete-cero uno-cero cero dos-cero cero



tres-cero cero cuatro-cero cero cinco (49797-001-002-003-004-005), a efecto de impedir la registración de planos, por cuanto el señor Maximiliano Alvarado Rojas, copropietario de dicho inmueble, contrató al profesional Uriel Araya Abarca, quien levantó el plano número cuatrocientos cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y seis-ochenta y uno (457686-81), modificado por el número cuatrocientos sesenta y cuatro mil setenta y ocho-ochenta y dos (464078-82), para apoderarse de más de la mitad del terreno, pese a que la finca matrícula cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete (49797), se encuentra registrada en derechos, violentándose las normas que rigen la materia registral y catastral, pues existiendo un traslape de planos, se pretendió inscribir parte del terreno como finca independiente. Alega además, que en el año 1982, se constituyó la empresa INVERSIONES CARTAGINESAS ANABEROLE, S.A., aportando cada uno de los copropietarios, su derecho a la quinta parte que les pertenecía en la citada finca, con la sorpresa que ya don Maximiliano había realizado tales actos anómalos, procediendo a realizar trámites de información posesoria ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Cartago, por lo que se contrató a un profesional para el levantamiento del plano presentado ante el Catastro Nacional, bajo el número 1-2026625, renovándose su anotación con el número 1-22316668, así como se hizo necesario entablar un proceso ordinario en donde se discute no sólo los falsos planos levantados en parte de la finca, sino la pretensión principal solicitada al Órgano Jurisdiccional del Circuito Judicial de Cartago, que estriba en la inscripción del plano levantado que comprende la realidad del área de terreno en su totalidad.

SEGUNDO. Que a las once horas del cinco de octubre de dos mil siete, la Dirección del Catastro Nacional dicta resolución final en el presente asunto, N° 2846-2007, donde resuelve en lo que interesa, lo siguiente: **“POR TANTO:** *Conforme a lo expuesto, normas de derecho y jurisprudencia citada, SE RESUELVE: Denegar la gestión de inmovilización en el plano catastrado número C-458991-1982...”*

TERCERO. Que inconforme con dicho fallo, el señor Alfonso Alvarado Rojas, mediante escrito recibido ante la Dirección del Catastro Nacional el dieciséis de octubre de dos mil siete, interpone



recurso de apelación, alegando que la confección e inscripción de los planos de los años 1981 y 1982, levantados por el Agrimensor Uriel Araya Abarca, traslanan la finca del Partido de Cartago matrícula cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete-cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, cero cero cuatro y cero cero cinco (49797-001-002-003-004-005), sin que se mencione en estos dos planos la matrícula de la finca, sino que le insertan que la misma se encuentra en posesión del señor Maximiliano Alvarado Rojas, situación que amerita la inmovilización de cualquier nueva gestión que se presente en relación a ese bien inmueble.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez o ineficacia de las diligencias, y se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. Este Tribunal requirió a la Dirección del Área de Servicios Registrales, certificación del inmueble inscrito en el Partido de Cartago, matrícula cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete (49797) y de la personería jurídica de la empresa **INVERSIONES CARTAGINESAS ANABEROLE, SOCIEDAD ANÓNIMA** y a la Dirección del Catastro Nacional, copias certificadas de la resolución dictada por esa Dirección, a las doce horas, treinta minutos del veintiuno de setiembre de dos mil siete, que corresponde a la cancelación de la inscripción de los planos C-457686-1981 y C-464078-1982, a los efectos de dictar la presente resolución y que constan a folios 67 a 76 inclusive.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hechos con



tal naturaleza los consignados por el a quo en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No se advierten hechos de interés para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. A) Respecto a los planos números C-457686-1981 y C- 464078-1982. De la prueba documental existente en el expediente, quedó probado que el plano número C-cuatrocientos cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y seis-mil novecientos ochenta y uno (C-457686-1981), levantado el quince de marzo de mil novecientos ochenta y uno por el Agrimensor Auriel Araya Abarca, con licencia número AA-026, relativo al inmueble situado en Asilo, Distrito 3º Carmen, del Cantón 1º Cartago, de la Provincia de Cartago, con una medida de doscientos catorce metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, en posesión del señor Maximiliano Alvarado Rojas, para efectos de información posesoria, fue inscrito en el Catastro Nacional el veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y uno (ver folio 7). Este plano fue modificado por el número C-cuatrocientos sesenta y cuatro mil setenta y ocho-mil novecientos ochenta y dos (C-464078-1982), levantado el quince de noviembre de mil novecientos ochenta y uno por el mismo Agrimensor Auriel Araya Abarca, relacionado con el inmueble sito en Asilo, Distrito 3º Carmen, Cantón 1º Cartago, de la Provincia de Cartago, con una medida de doscientos veintinueve metros, treinta decímetros cuadrados, en posesión del señor Maximiliano Alvarado Rojas, para efectos de información posesoria, cuya inscripción fue autorizada por el Catastro Nacional, el dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta y dos (ver folio 8).

Sin embargo, es criterio de este Tribunal, que los alegatos sostenidos por el señor Alfonso Alvarado Rojas en el escrito de apelación presentado ante el Catastro Nacional en fecha dieciséis de octubre de dos mil siete, no pueden ser atendidos para variar lo dispuesto por la Dirección del Catastro Nacional en la resolución impugnada, toda vez que las inscripciones de los planos



números C- cuatrocientos cincuenta y siete mil seiscientos ochenta y seis- mil novecientos ochenta y uno (C-457686-1981) y C-cuatrocientos sesenta y cuatro mil setenta y ocho-mil novecientos ochenta y dos (C-464078-1982), fueron canceladas mediante la Resolución No. 2693-2007, emitida por la Dirección del Catastro Nacional, a las doce horas, treinta minutos del veintiuno de setiembre de dos mil siete, tal y como consta de la prueba para mejor resolver solicitada por este Tribunal a esa Dirección, razón por la cual la inscripción de esos documentos no están surtiendo efectos jurídicos (ver folio 28).

B) Sobre la inscripción del plano catastrado número C-458991-1982. Con fecha cinco de enero de mil novecientos ochenta y dos, el Catastro Nacional autorizó la inscripción del plano con número de catastro C-cuatrocientos cincuenta y ocho mil novecientos noventa y uno-mil novecientos ochenta y dos (458991-1982), levantado por el Agrimensor Auriel Araya Abarca, que corresponde a la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en ese entonces, bajo el sistema tradicional de tomos, Partido de Cartago, al tomo mil quinientos nueve (1509), folio ciento treinta y siete (137), asientos ocho (8), nueve (9) y trece (13), número cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete (49797), situada en Asilo, Distrito 3º Carmen, Cantón 1º Cartago, de la Provincia de Cartago, con una medida según el Registro, de doscientos diecisiete metros, veintiocho decímetros cuadrados, propiedad de los señores Alfonso, María Cecilia, Aida Victoria, Isabel, Maximiliano, todos de apellidos Alvarado Rojas, plano que fue levantado para efectos de rectificación de medida, toda vez que, de acuerdo con el levantamiento hecho por el Profesional Araya Abarca, la medida de dicho inmueble es de doscientos cincuenta y dos metros, treinta y un decímetros cuadrados (ver folio 6)

Así las cosas, habiendo analizado este Tribunal el plano catastrado número C-cuatrocientos cincuenta y ocho mil novecientos noventa y uno-mil novecientos ochenta y dos (C-458991-1982), se arriba a la conclusión que en su inscripción no medió error del Catastro Nacional, por lo que deviene en improcedente la solicitud de inmovilización pretendida por el recurrente del plano en estudio, tal y como lo resolvió el **a quo**, toda vez que como se analizó supra, el plano indica que la



propiedad que grafica, pertenece a cinco personas, sin que haya mediado una localización de derechos indivisos, de tal suerte que, bien hizo la Dirección del Catastro Nacional en rechazar la gestión planteada, al considerar que lo peticionado por el recurrente, no es procedente, ya que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1º del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que es Decreto Ejecutivo No. 13607-j del 24 de abril de 1982 y sus reformas, el plano de agrimensura es: “...el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente sólo una finca, parcela o predio, que cumple con las normas que establece el presente reglamento” y si se considera que el mismo es inexacto porque no se ajusta a la concordancia que debe existir entre la información catastral con la información registral, a efecto de garantizar la pureza y actualidad de la información registral -base de la publicidad registral que por imperio de ley, deben brindar sendos Registros-, tal y como lo informa el artículo 18 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 26 de marzo de 1981 y sus reformas, que en lo conducente contempla 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...”, los interesados pueden gestionar su cancelación, para inscribir entonces el plano que estimen correcto, a saber, según lo manifiesta el apelante, el presentado el diez de agosto de dos mil siete, bajo el número uno-dos cero dos seis seis dos cinco (ver folios 18 y 19). En caso de no existir acuerdo entre las partes, se debe gestionar la respectiva cancelación judicial, de conformidad con lo que al efecto establece el artículo 474 del Código Civil, mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, en la que un Juez de la República, acorde con las facultades que le confiere el artículo 153 y siguientes de la Constitución Política, ordene su cancelación. Tómese en cuenta además, que en la actualidad la finca del Partido de Cartago matrícula cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete (49797), no publicita plano catastrado y se encuentra inscrita en derechos, correspondiéndole los derechos cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres y cero cero cinco, a la empresa INVERSIONES CARTAGINESA ANABEROLE, SOCIEDAD ANÓNIMA, el derecho cero cero cuatro, a la señora Isabel Alvarado Rojas, titular de la cédula de identidad número tres-ciento cuarenta y tres-cuatrocientos cuarenta y cinco, y el derecho cero cero seis, a la señora Beatriz Rojas Leiva, titular de la cédula de identidad número tres-cero cero



treinta y siete-nueve mil ochocientos setenta y uno (ver folios del 67 a 72).

C) Sobre la prueba aportada referente a los trámites de información posesoria y demanda ordinaria. Las copias aportadas por el recurrente sobre los trámites de información posesoria promovida por el señor Maximiliano Alvarado Rojas, que se sigue ante el Juzgado Civil de Cartago, aparte de ser simples fotocopias y como tales resultan impertinentes no sólo por esa condición, además no pueden ser apreciadas en su contenido, porque es un asunto que se encuentra ventilándose en sede jurisdiccional, y como tal, el Catastro Nacional no es competente para emitir ningún juicio de valor sobre los trámites que sigue la información posesoria. Conviene recordar, únicamente, que conforme lo establece el artículo 1º de la Ley de Informaciones Posesorias, No. 139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas, en el párrafo primero expresamente señala como requisito indispensable para la tramitación de ésta, que el poseedor debe demostrar que carece de título inscrito o inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, al establecer que: *“El poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley”* y en el presente asunto, el inmueble cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete, posee su matriculación en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Con relación a la demanda ordinaria, este Tribunal advierte que la finca del Partido de Cartago matrícula cuarenta y nueve mil setecientos noventa y siete –cero cero uno, cero cero dos, cero cero tres, cero cero cuatro, cero cero cinco y cero cero seis (49797-001-002-003-004-005-006), actualmente soporta una demanda ordinaria, con fecha de inicio el dieciséis de marzo de dos mil seis, venciendo el dieciséis de marzo de dos mil dieciséis, demanda en la que se está discutiendo la titularidad del bien, por lo que al igual que ocurre con las diligencias de información posesoria, son asuntos que compete resolver única y exclusivamente en sede jurisdiccional.

QUINTO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal debe declarar sin lugar el recurso de apelación



interpuesto por el señor Alfonso Alvarado Rojas, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las once horas del cinco de octubre de dos mil siete, la que en este acto debe confirmarse.

SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, No. 8039, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Alfonso Alvarado Rojas**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las once horas del cinco de octubre de dos mil siete, 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.**-

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

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