



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0915-TRA-CN

Diligencias de gestión administrativa

Vistas Caldera del Mar C A M A S.A., apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (expediente de origen N° 001-2009)

Planos

VOTO N° 132-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas cuarenta minutos del quince de febrero de dos mil diez.

Recurso de apelación presentado por el señor Alvaro Grant Diah conocido como Grant Mac Donald, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos sesenta y cuatro-seiscientos setenta y siete, quien actúa en condición de Presidente de y representando a Vistas Caldera del Mar C A M A S.A., cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cuatrocientos veinticinco mil ochocientos sesenta y seis, en contra de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las 15:00 horas del 22 de julio de 2009.

RESULTANDO:

I.- Que mediante escrito presentado ante la entonces Dirección del Catastro Nacional (ahora División Catastral del Registro Inmobiliario) en fecha 11 de diciembre de 2008, el señor Max Alberto Solera Soto, cédula de identidad número 6-0150-0604, representando a la empresa Primagi Limitada, cédula de persona jurídica número 3-102-194637, solicitó la cancelación del plano catastrado bajo el número P-1019012-2005, que consta en la finca de Puntarenas 149011-000, propiedad de Vistas Caldera del Mar C A M A S.A.



II.- Que mediante escrito presentado en fecha 4 de marzo de 2009, el señor Alvaro Grant Diah conocido como Grand Mac Donald, representando a la empresa Vistas Caldera del Mar C A M A S.A., se opuso a la cancelación pedida, y solicitó dejar sin efecto la advertencia administrativa y remitir el asunto a la sede judicial.

III.- Que mediante resolución de las 15:00 horas del 22 de julio de 2009, la División Catastral del Registro Inmobiliario resolvió rechazar las diligencias de cancelación de plano, e inmovilizar los planos de Puntarenas 153082-1993, 454838-1997 y 1019012-2005, resolución que es apelada en fecha 29 de julio de 2002 por la representación de la empresa Vistas Caldera del Mar C A M A S.A.

IV.- 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 provocaran la indefensión del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Se acogen como propios los hechos que tuvo por probados el **a quo** en el considerando primero de la resolución venida en alzada, exceptuando el distinguido bajo la letra c), por no tener la naturaleza de tal, e indicándose que el sustento probatorio del hecho a) se encuentra a folios 223, 224 y 225, del hecho b) se encuentra a folios 7, 8 y 12, del hecho d) se encuentra de folios 102 a 110 y del hecho e) se encuentra de folios 177 a 214.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.



TERCERO: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La resolución venida en alzada se basa en dos pilares que son, por un lado, la imposibilidad de conceder lo peticionado por la parte gestionante, ya que existe una imposibilidad legal de cancelar en la vía administrativa planos que ya han sido utilizados para describir físicamente a un terreno; y por otro lado la cautelar de inmovilización de los planos de Puntarenas 153082-1993, 454838-1997 y 1019012-2005, al considerarse que, bajo números de fincas distintos, describen al menos en parte, a una misma porción de terreno físico.

CUARTO: INMOVILIZACIÓN DEL PLANO P-1019012-2005. Analizada la secuencia histórica de cómo se dan los movimientos catastrales y registrales, en el caso de estudio se observa, que en el año 1985 se inscribió en el Catastro Nacional el plano P-580707-1985, el cual sirvió para describir la finca número 6-49384-000. Posteriormente se inscribe el plano catastrado bajo el número P-153082-1993, utilizado en un proceso de Información Posesoria y que deriva en la creación de la finca 6-96725-000, plano modificado posteriormente por el número P-454838-1997 y que describe a la misma finca. Luego de esto, en el año 2005 se catastra el plano P-1019012-2005, que indica ser parte de la finca 6-49384-000 y modifica en parte al plano P-580707-1985. Posteriormente, el montaje de los planos 153082-1993, 454838-1997 y 1019012-2005 realizado por el Catastro Nacional, determinó que todos traslapan con la finca descrita en el plano P-580707-1985, sea la número 6-49384-000 que es la finca madre, lo cual conllevó a que se decretara la inmovilización de esos planos.

Sin embargo, este Tribunal considera que la medida adoptada por el Catastro Nacional no es la correcta conforme al mérito de los autos. Obsérvese que respecto de los planos P-153082-1993 y P-454838-1997, éstos se usaron para describir una finca que nació a la vida jurídica por medio de un proceso de Información Posesoria que se tramitó en sede judicial, cuya validez está siendo cuestionada en esa misma sede mediante el juicio ordinario agrario 07-100899-642-CI tramitado en el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas. Asimismo a nivel catastral se pudo determinar que ambos planos traslapan con el de una finca inscrita con anterioridad a la



inscripción de esos planos, situación que es totalmente anómala en razón de la naturaleza del procedimiento utilizado para titular el terreno en ellos descrito, sea el de la información posesoria, proceso cuya finalidad es que se emita un título jurídico que asegure a un terreno sin inscribir adquirido por medio del Instituto de la Prescripción Positiva. Este hecho en el que se refleja una inexactitud en el asiento registral, afecta directamente el Principio de Publicidad que informa la actividad registral.

Así, a nivel catastral se pudo comprobar con el montaje de planos visible a folio 107 del expediente, que con la inscripción en el Catastro Nacional de los planos P-454838-1997 y P-153082-1993 que integran en su contenido a una finca que de modo alguno correspondía a un inmueble cuyo origen era sin inscribir, se causó una inexactitud en la publicidad registral que afecta no solo a los propietarios de las fincas, matrícula 49.384-000 del Partido de Puntarenas, que se refleja en el plano P-580707-1985 y de la cual deviene la anterior, así como la número 149011-000 igualmente de la Provincia de Puntarenas y que se incorpora en el plano P-1019012-2005, sino también al público al cual se le está publicitando una información errada sobre el origen de la finca matrícula número 96.727-000 de la Provincia de Puntarenas, todo lo cual lleva a la conclusión de que los planos P-0153082-1993 y P-454838-1997 deben ser inmovilizados hasta tanto las partes logren llegar a un acuerdo o una autoridad judicial indique a la Administración cuál es la solución de la controversia planteada.

Efectivamente la finca inscrita bajo la matrícula 6-96.725-000, que se refleja en el plano, inicialmente P-153082-1993 y posterior a ese en el plano P-454838-1997, que fue utilizado en la Información Posesoria que dio nacimiento a ese inmueble, analizados estos documentos a la luz del montaje de los mismos que realizara Catastro Nacional, nos indica que esa finca proviene de una inscrita con anterioridad, sea la finca de Puntarenas 49384-000, situación que como se indicó, refleja una inexactitud en la publicidad registral y que debe ser advertida a efecto de que la finca 96725-000 sea apartada del tráfico inmobiliario. Así, en aras de dar cumplimiento a la correspondencia que debe de existir entre los asientos registrales y catastrales, y siendo que el ahora Registro Inmobiliario se creó para compatibilizar las



realidades física y jurídica de los inmuebles, siendo que los planos P-153082-1993 y P-454838-1997 se inscribieron en detrimento de asientos de inscripción previos y han producido una distorsión en la publicidad registral, la inmovilización que a ellos les afecta debe de alcanzar también a la finca que por su medio nació, para que así se de una correcta publicidad a hechos que afectan no solamente a los planos, sino también a la realidad jurídica del inmueble descrito en ellos.

Sin embargo, respecto del plano P-1019012-2005, considera este Tribunal que es excesiva la cautelar de inmovilización decretada, puesto que los hechos descritos anteriormente no lo afectan en modo alguno. Tómese en cuenta que el plano antes referido, modifica al plano P-580707-1985 que incorpora la finca 6-49384-000, de la cual devienen todas los inmuebles aquí relacionados. Además, obsérvese que el plano P-580707-1985 describe una franja de terreno que lo atraviesa de este a oeste que indica “*FRANJA DE TERRENO NECESARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA OROTINA-POZÓN-CALDERA*”, y que corresponde precisamente al plano P-1019012-2005. Esto demuestra que la finca madre estaba destinada a fraccionarse en dos partes, para dar paso a la carretera Orotina-Pozón-Caldera, la cual ya se encuentra en funcionamiento, y cuyo trazo puede apreciarse también en la fotografía aérea visible a folio 107 del expediente. De lo anterior se concluye, que dicho terreno fue correctamente segregado de un terreno inscrito, indicándose cuáles son sus antecedentes tanto registrales como catastrales, y que da como resultado la creación de la finca de Puntarenas 149011-000. En dicho trámite no se observa error o inexactitud en la inscripción del asiento registral, como si se denota en la inscripción de los planos P-153082-1993 y P-454838-1997, el segundo derivado del primero, indicando este último ser para información posesoria, siendo que se traslapaban con una finca previamente inscrita.

QUINTO: EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. De acuerdo a lo anteriormente considerado, corresponde declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto, y por lo tanto se revoca en parte la resolución venida en alzada en cuanto a la inmovilización decretada para el plano P-1019012-2005, manteniéndose para los planos P-153082-1993 y P-



454838-1997.

SEXTO: AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. De conformidad con el artículo 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039; se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO:

Con fundamento en las consideraciones expuestas, este Tribunal procede a declarar con lugar el recurso de apelación planteado por la representación de la empresa Vistas Caldera del Mar C A M A S.A. en contra de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las quince horas del veintidós de julio de 2009, la cual se revoca parcialmente en cuanto a la inmovilización decretada para el plano inscrito bajo el número de catastro P-1019012-2005, manteniéndose inmovilizados los planos P-153082-1993 y P-454838-1997. 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.**

Lic. Luis Jiménez Sancho

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82