



TRIBUNAL REGISTRAL  
ADMINISTRATIVO

---

## **RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2012-0198-TRA-RI (DC)**

**Gestión administrativa**

**Miguel Picado Segura, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 220-2008)**

**Propiedades**

## ***VOTO N° 1430-2012***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las trece horas treinta minutos del diecisiete de diciembre de dos mil doce.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación presentado por el señor Miguel Picado Segura, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos cuarenta y nueve-trescientos setenta y tres, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las trece horas cincuenta minutos del nueve de enero de dos mil doce.

### **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado en fecha veintinueve de abril de dos mil ocho, el señor Picado Segura denuncia ante la otrora Dirección del Catastro Nacional traslape de los planos y usurpación de zonas públicas en varios planos ya catastrados.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada a las ocho horas del dieciséis de junio de dos mil nueve, el Registro Inmobiliario, División Catastral, dispuso de manera interlocutoria consignar nota de advertencia administrativa para efectos de publicidad únicamente sobre los planos catastrados SJ-392910-1997 y SJ-594067-1999.



**TERCERO.** Que mediante resolución de las siete horas treinta minutos del siete de setiembre de dos mil nueve se da audiencia a las partes interesadas, la cual no fue contestada.

**CUARTO.** Que mediante resolución de las trece horas cincuenta minutos del nueve de enero de dos mil doce, el Registro Inmobiliario dispuso inmovilizar los planos catastrados SJ-392910-1997 y SJ-594067-1999.

**QUINTO.** Que por escrito presentado en fecha veinte de enero de dos mil doce ante la Dirección del Registro Inmobiliario, el señor Picado Segura interpone recurso de apelación en contra de la resolución citada anteriormente.

**SEXTO.** 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 a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

**Redacta la Juez Ureña Boza, y;**

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyos los hechos que como probados tiene la resolución apelada, agregando el siguiente:

**IV-** Que los planos catastrados SJ-392910-1997 y SJ-594067-1999 se traslapan entre sí (folios 38 a 43).

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



**TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE.** En el caso que nos ocupa, el Registro Inmobiliario, conceptuando la situación bajo estudio como un traslape entre los planos catastrados SJ-392910-1997 y SJ-594067-1999, con lo que se configura una inexactitud registral proveniente de la actuación calificadora de la Administración, resuelve inmovilizar ambos planos. Por su parte el apelante en resumen indica que gracias a que el plano SJ-594067-1999 es posterior al SJ-392910-1997, debe ser cancelado su registro, y que se hizo caso omiso del peritaje por él presentado realizado por el perito judicial Luis Paulino Siles Calderón.

**CUARTO. EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO. I.- SOBRE EL REGLAMENTO APLICADO EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN.** A partir del día trece de octubre de dos mil nueve, entró en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud en la publicidad de los asientos según sea ésta de origen registral o extra registral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior”*. Siendo que la gestión que nos ocupa fue iniciada el veintinueve de abril de dos mil ocho, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo N° 26771-J.

**II.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INMOVILIZACIÓN.** En el caso que nos ocupa, es clara la existencia de un error en la información registral al habersele otorgado el registro al plano SJ-594067-1999 cuando éste se traslapa con el plano SJ-392910-1997, dando lugar a una inexacta publicitación de los asientos en que constan dichas inscripciones, que hace devenir como imprescindible su saneamiento, dado que contraviene el principio de publicidad registral y, por consiguiente, lo estipulado en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo



N° 34331-J, que obliga al funcionario calificador a efectuar una verificación previa de los documentos que son sometidos a su conocimiento, para garantizar la inscripción únicamente de los títulos válidos y perfectos, así como la concordancia de la realidad jurídica que mediante la publicidad registral dimanen.

En ese sentido, dispone en lo que interesa el artículo 41 del Reglamento citado: “*Artículo 41.— Calificación de planos. La calificación de planos consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los planos presentados debe hacer el Registrador, antes de proceder a la inscripción, con la facultad de suspender o denegar los que no se ajuste a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico y técnico. Al momento de calificar, el registrador asignado al efecto se atenderá únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre las declaraciones hechas por el Agrimensor basadas en su fe pública.*”.

El traslape de planos contraviene, además, el principio de tracto sucesivo, que implica que los asientos de registro han de concatenarse de forma correlativa y perfecta, sin dar pie ni margen a situaciones como la detectada en la presente gestión administrativa.

De conformidad con lo transcrito, y como parte de la filosofía que inspira la figura del saneamiento registral-catastral, es deber de la Administración buscar una solución viable a los conflictos que se presenten, en aras de dar un debido cumplimiento al espíritu de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, N° 8220. Bajo esa tesitura, se hace necesario citar uno de los alcances que se obtiene del Catastro Nacional, y que se indica en el inciso c) del artículo 5 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, que literalmente dice:

“Artículo 5. Alcances: Los alcances que se obtienen del catastro para efectos del Registro Inmobiliario son los siguientes: a)... b)... c) Conciliar y depurar la información



inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica”.

Conteste con el informe pericial emitido por el Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral, los planos SJ-392910-1997 y SJ-594067-1999 se traslapan, lo que evidencia una inconsistencia registral que no necesariamente debe llevar a la inmovilización de éstos. Si el plano SJ-392910-1997 generó un derecho, específicamente la finca número 475692 según señala la relación de hechos probados indicada por el **a quo**, mientras que el SJ-594067-1999, posterior, no ha sido concordado con un terreno específico para modificar la publicidad registral, es exorbitante inmovilizar ambos planos, sino que más bien debe tan solo advertirse su traslape, sin efectos enervantes, utilizando la figura del aviso catastral, sin que pueda cancelarse el registro de éste último, ya indicó el Voto N° 128-2008 de este Tribunal, dictado a las nueve horas del veinticuatro de marzo de dos mil ocho:

“En afinidad con esa tesitura, tampoco debe dejarse de lado que el Catastro Nacional, como órgano de la Administración Pública, se encuentra autorizado para realizar únicamente los actos que le permite el ordenamiento jurídico y esto en cumplimiento del Principio de Legalidad que informa las actuaciones de la Administración, ocurriendo que la cancelación de planos catastrados procede única y exclusivamente, cuando la parte a cuyo favor se encuentra inscrito el derecho lo solicita, o bien, cuando se presenta a la corriente registral (o catastral), una sentencia judicial que lo ordene así, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 474 del Código Civil, que se debe aplicar por analogía en el Catastro Nacional, ...”

Asimismo tampoco es dable utilizar como prueba al informe pericial que consta de folios 62 a 72 del expediente, ya que éste fue emitido para un proceso judicial en dónde se discutieron temas muy distintos al ahora bajo estudio, siendo el correcto de utilizar el emitido por el propio Catastro, dirigido específicamente al asunto bajo estudio. Por lo tanto, ha de revocarse lo resuelto, más no para acoger la petitoria del apelante, sino para ajustar las medidas tomadas en



aras de dar una correcta publicidad registral al caso bajo estudio.

**QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO**

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Miguel Picado Segura en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las trece horas cincuenta minutos del nueve de enero de dos mil doce, la que en este acto se revoca y se ordena al Registro modificar la medida cautelar de inmovilización consignada en los planos SJ-392910-1997 y SJ-594067-1999, para que se indique un aviso catastral sobre ellos, para advertir a terceros sobre la inconsistencia de traslape detectada. Se da por agotada la vía administrativa. 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 para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

**Norma Ureña Boza**

**Pedro Daniel Suárez Baltodano**

**Ilse Mary Díaz Díaz**

**Kattia Mora Cordero**

**Guadalupe Ortiz Mora**



## **DESCRIPTORES**

### **Gestión Administrativa Registral**

**TE. Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG. Errores Registrales**

**TNR. 00.55.53**

### **Publicidad Inexacta**

**TG. Principio de Publicidad registral**

**UP. Inexactitud registral**

**TNR. 00.46.59**