



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2015-0686-TRA-RI (DC)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**ASERRADERO SAN NICOLÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de origen 2010-1550)**

**Inmuebles**

***VOTO N° 301-2016***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas con veinte minutos del diez de mayo del dos mil dieciséis.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Hormidas Abarca Valverde**, mayor, titular de la cédula de identidad número uno-doscientos sesenta-doscientos cuarenta y seis, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **ASERRADERO SAN NICOLÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las 10:00 horas del 07 de agosto del 2015.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado el treinta de setiembre del dos mil diez, en el Registro Inmobiliario, División Catastral, el señor Hormidas Abarca Valverde, de calidades y condición dicha al inicio, presenta gestión administrativa, en la que manifiesta en lo conducente: “[...] La presente es con la finalidad de solicitar la cancelación y a la vez se inmovilice cualquier trámite de Titulación con respecto a la finca catastrada con el número 6-874919-2003, puesto que traslapa una finca de mi propiedad, a nombre de Aserradero San Nicolás S.A., cédula



jurídica 3-101-074138, situada en Sábalo, Distrito 3° Sierpe, Cantón 5° Osa Provincia Puntarenas, con matrícula 6031427-000. Además, aprovecho para solicitar la cancelación de los planos P-282279-1977 y P-282294-1977 que también traslapan la finca anteriormente citada, basada esta gestión en que dichos planos no generaron título, ni derecho alguno y fundamentada en el artículo 474 del Código Civil [...].”

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario, División Catastral, mediante resolución final dictada a las 10 horas del 07 de agosto del 2015, resolvió: “[...] **1.- Cancelar** La Nota de Advertencia consignada en las fincas del Partido de Puntarenas OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO (**84135**) y treinta y un mil cuatrocientos veintisiete (31427). Consignar **AVISO CATASTRAL** en las fincas del Partido de Puntarenas OCHENTA Y CUATRO MIL VEINTISIETE (**31427**), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de la nota de la Nota de Aviso Catastral; 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 [...]”, por considerar que de conformidad con los informes realizados por el Departamento Catastral Técnico del Registro, se señala la existencia de una inexactitud registral donde se logra concluir con base en el estudio del plano P-105690-1993 el cual describe la finca 6-84135 y el plano P-290584-1977 que describe la finca 6-31427, en el Sistema de Información de Planos (SIP) y el montaje catastral, que existe un traslape parcial entre ambos planos, traslape que a pesar de no cubrir la totalidad de la finca, si genera una inconsistencia que tiene que ser saneada por los propietarios de los predios, por lo que se debe proceder a publicitar un AVISO CATASTRAL.

**TERCERO.** Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, Dirección Catastral, el veintiuno de agosto del dos mil quince, el señor Hormidas Abarca Valverde, en representación de la empresa **ASERRADERO SAN NICOLÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, interpuso recurso de



apelación en contra de la resolución final referida, siendo, que el Registro mediante resolución dictada a las 10:00 horas del 25 de agosto del 2015, admite el recurso de apelación, y es por esta circunstancia que conoce este Tribunal.

**CUARTO.** 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, la nulidad 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 julio del 2015 al 1º setiembre del 2015.

**Redacta la juez Ortiz Mora, y;**

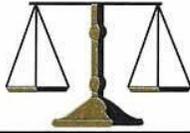
#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hecho con ese carácter y de interés para la resolución de este asunto los siguientes:

1.- Que entre las fincas matrículas números 31427-000 con plano catastrado número P-290584-1977 y 84135-000 con plano catastrado número P-105690-1993 existe un traslape parcial. (folio del 42 al 45).

2.- Que la finca matrícula 31427-000 fue inscrita en el Registro Inmobiliario por medio de Información Posesoria. (folio 263 a 296).

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal no advierte hechos útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.



**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente asunto, el Registro Inmobiliario, División Catastral dispuso cancelar La Nota de Advertencia consignada en las fincas del Partido de Puntarenas OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO (**84135**) y TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE (**31427**), y en su defecto consignar **AVISO CATASTRAL** en las fincas indicadas, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de la nota de la Nota de Aviso Catastral; 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. Ello, por considerar que del estudio en el Sistema de Información de Planos (SIP) y el montaje catastral realizado por el Departamento Técnico Catastral de los planos P-105690-1993 que describe la finca 6-84135 y el plano P-290580-1977 que describe la finca 31427, se determina que existe un traslape parcial entre ambos planos que a pesar de no cubrir la totalidad de la finca, se genera una inconsistencia que amerita que terceros tengan conocimiento de su existencia y que deberá consignarse una Nota de Aviso Catastral sobre las fincas del Partido de Puntarenas 84135 y 31427, que tiene como objetivo advertir no solo a terceros de la inconsistencia detectada, sino más aún indicar a las partes que deben llegar a un acuerdo que permita sanear la inexactitud.

Por su parte, el representante de la empresa recurrente dentro de sus agravios argumenta que resulta incongruente la imposición de un Aviso Catastral, por cuanto de un análisis de la finca del Partido de Puntarenas 31427-000, se desprende que la misma no es causante de un traslape, por cuando dicha propiedad la adquirió por medio de información posesoria tramitada ante la autoridad judicial. Por lo que solicita se ordene la cancelación del AVISO CATASTRAL que pesa sobre la propiedad de su representada y sobre el plano catastrado asociado a la misma.

**CUARTO. SOBRE LA FIGURA DEL AVISO CATASTRAL Y PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL.** El Aviso Catastral es una medida cautelar administrativa que



se consigna en los asientos registrales productos de las inconsistencias en la descripción física y jurídica de un inmueble. Respecto a esta medida cautelar, la CIRCULAR-RIM-005-2010 de 18 de agosto del 2010, establece que:

“[...] **Segundo.** [...] dentro del Programa de Regulación [...] se han detectado inconsistencias entre la información publicitada por los asientos catastrales y registrales, o bien entre la confrontación de las realidades de campo con las jurídicas, [...] **Tercero.** Que para el diligenciamiento de esas inconsistencias esta Dirección emitió las Directrices 001-2009 de fecha 19 de enero del 2009 y DRP-006-2009 de fecha 01 de junio del 2009, mediante el cual se autorizó la utilización del código GP3, denominado **AVISO CATASTRAL**, para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos provenientes de la Unidad de Validación, generados por el Programa de Regulación del Catastro y Registro y teniendo el mismo la característica de simple noticia o publicidad informe que advierte de la discordancia encontrada.”

Aunado a lo anterior, la DIRECTRIZ RIM-003-2011 de 20 de octubre del 2011, en lo concerniente al AVISO CATASTRAL señala que:

“[...] Es la medida cautelar que se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

La Dirección del Registro Inmobiliario podrá ordenar la consignación de un aviso catastral, en los siguientes casos:

- a. Cuando producto de un levantamiento catastral, surja una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, que no amerite la inmovilización del mismo. [...].”

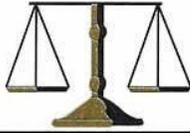


En lo concerniente al principio de Publicidad catastral-registral, cabe indicar, que una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman al Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad – que implica el respeto y la observación de toda la normativa general–, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y por ende, contrario al actuar mismo de la Institución Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883:

“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos [...].”

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Inmobiliario, División Registral y División Catastral en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral cierta y actual, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

El Registro Inmobiliario, División Catastral, “[...] tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad [...]” (**Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial**



**Heliasta, 27ava edición, Argentina, 2001, tomo II, pág. 105).** En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en esa División, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en la descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Inmobiliario. Es por eso que, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera haya entre los datos catastrales y la realidad jurídica o registral, el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545, establece, en lo que interesa, 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 [...]”

Actualmente al estar unidas bajo una misma Dirección las Divisiones Catastral y la Registral, este procedimiento se lleva a cabo de forma más eficaz y eficiente, dando mayor seguridad jurídica al tráfico de bienes. Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto N° 207-2001, dictado a las diez horas treinta minutos del nueve de marzo de dos mil uno, estableció lo siguiente: “Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que, “[...] Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro [...]”



De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Registro Inmobiliario, División Catastral, debe contar con una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el numeral 2º de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Así, que el Registro Inmobiliario, División Catastral, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional. En relación con los efectos de la publicidad catastral el artículo 57 del citado Reglamento establece:

“[...] “El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos.

El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil.

Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos [...].”

En virtud de lo anterior, se tiene que la publicidad catastral y registral es un bastión fundamental de la seguridad jurídica registral.



**QUINTO. SOBRE EL FONDO.** El estudio de este expediente, parte de la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes y la información contenida en los asientos registrales, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida. Pero cuando esa corrección cause algún perjuicio a terceros, se debe de iniciar de oficio o a instancia de parte, lo que se llama **Gestión Administrativa** en este caso a solicitud de parte, publicitando en el asiento registral una **Nota de Aviso Catastral**, la cual tiene como objetivo poner en conocimiento a terceros de la inconsistencia detectada.

De la documentación que consta en el expediente, debe expresar este Tribunal, que el apelante en sus agravios manifiesta que el adquirió la propiedad del Partido de Puntarenas 31427-000 por medio de información posesoria lo cual es totalmente cierto conforme a la prueba aportada, e incluso la medida aprobada por el Juez corresponde a la misma medida que indica el plano P-290584- 1977 (folio 263 a 296)

Pero existe una prueba contundente que es el informe técnico realizado por el Departamento Catastral Técnico del Registro Inmobiliario de 11 de febrero del 2015 (folio 43), mediante el cual se comprueba fehacientemente que entre la finca 31427-000 descrita por el plano catastrado número P-290584-1977 y la finca 84135-000 que describe el plano catastrado P-105690-1993, ambas de Puntarenas, existe un traslape parcial que el Registro no puede resolver, por cuanto no es la institución adecuada para determinar a quién le corresponde el mejor derecho sobre la parte en que traslapan ambos fundos. Si bien el gestionante indica que él adquirió primero no es un hecho determinante para establecer que el que incurre en error es el propietario que adquirió con posterioridad, por cuanto al igual que el solicitante adquirió basado en un plano debidamente catastrado y al que le asiste en cuanto a área, derrotero y ubicación la fe pública del agrimensor que lo hizo. Estamos ante una colisión de fe pública de dos agrimensores y entre tanto se afecta la publicidad que es el principio jurídico tutelado por el Registro y ante todo como se indicó líneas atrás éste constituye un bastión fundamental de la seguridad jurídica catastral-registral.

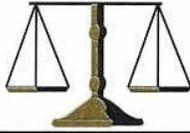


Entonces ante una violación a este principio la Autoridad Registral debe imponer una medida cautelar administrativa sobre los planos e inmuebles mencionados, tal y como lo hizo al consignar un AVISO CATSTRAL, brindando así una publicidad notica a terceros sobre las inexactitudes detectadas.

La aplicación del Aviso Catastral se debe principalmente porque se atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública catastral y porque se transgrede lo que dispone el párrafo primero del artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 6545, citado. Dado que como se indicó líneas atrás del informe emitido por el Departamento Técnico Catastral se verifica la existencia de contradicciones en los estados parcelarios respecto del plano catastrado número P-105690-1993 que describe la finca 6-84135 y el plano catastrado P-290584-1977 que describe la finca 6-31427, de donde se determina la existencia de un traslape parcial entre ellos (folio 42 al 45).

Al respecto debe tenerse presente que la inconsistencia que se presenta en el caso bajo análisis, es un hecho ocurrido fuera de la esfera registral, y como se indicó la Autoridad Registral y esta Instancia de Alzada no son competentes para realizar la respectiva corrección.

En razón de lo indicado, el AVISO CATSTRAL se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha medida cautelar administrativa, o bien lo soliciten las partes interesadas a través de escritura pública y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles y corregir así la inexactitud contenida en sus asientos registrales De ahí, que la NOTA DE AVISO CATASTRAL que dispuso el Registro Inmobiliario, División Catastral la comparte este Tribunal.



Por lo anterior, queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, ésta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de la inscripción de los planos e inmuebles mencionados

De acuerdo a lo expuesto, considera procedente este Tribunal declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **Hormidas Abarca Valverde**, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **ASERRADERO SAN NICOLÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las 10:00 horas del 07 de agosto del 2015, la que en este acto se **confirma**.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y circulares expuestas, se declara **SIN LUGAR** el **Recurso de Apelación** interpuesto por el señor **Hormidas Abarca Valverde**, en su condición de presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **ASERRADERO SAN NICOLÁS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro de la Propiedad Industrial a las 10:00 horas del 7 de



agosto del 2015, la que 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**.

*Norma Ureña Boza*

*Leonardo Villavicencio Cedeño*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*



## **DESCRIPTORES**

### **GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL**

#### **TE. Procedimiento de Gestión Administrativa Registral**

#### **Solicitud de Gestión Administrativa Registral**

#### **TNR. 00.55.33**