



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2012-0891-TRA-RI (DC)

Apelación en Gestión Administrativa

MARIE H SENOUS, Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen No. 1419-2011)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No 390-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas con diez minutos del dieciocho de abril de dos mil trece.

Recurso de apelación presentado por la señora Houria Senos Belhadj-Tahar conocida como **Marie H. Senous**, quien es mayor, soltera, empresaria, de nacionalidad española, con pasaporte XDA 289529, vecina de San José, en su condición de apoderada especial del gestionante, Luis Álvarez Fernández, mayor, casado, pescador, vecino de Limón, con cédula 7-119-658, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, a las once horas con cinco minutos del diecisiete de mayo de dos mil doce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante resolución dictada por la Asesoría Jurídico Registral del Registro Inmobiliario a las 13:30 horas del 29 de noviembre de 2011, se autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2011-1419-RIM** y consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en los planos catastrados L-TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y CINCO-MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE (**L-345095-1979**) y L-NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (**L-**



986693-1991) en tanto se continúa con la investigación de mérito, relacionada con un eventual traslape entre dichos planos.

SEGUNDO. Que con el objeto de cumplir con el Principio Constitucional de Debido Proceso, fueron conferidas las **Audiencias de ley** a las partes interesadas, mediante resolución dictada a las 09:45 horas del 20 de diciembre de 2011.

TERCERO. Que mediante resolución de las once horas con cinco minutos del diecisiete de mayo de dos mil doce, la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, resolvió: *“...Conforme a lo expuesto y normas de derecho citadas, **SE RESUELVE: 1)** (...) **CONSIGNAR INMOVILIZACION en los planos catastrados números L-NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (L-986693-1991) y L-TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y CINCO-MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE (L-345095-1979) la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante la presentación de planos y la cancelación de asientos catastrales subsanen la inexactitud catastral que dio origen a estas diligencias...**”*

CUARTO. Que mediante escrito presentado el día 17 de agosto de 2012 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, la señora Marie H. Senous, en representación de Luis Álvarez Fernández, interpuso recurso de apelación en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en Alzada.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan 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 el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.



Redacta la Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal avala los hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución recurrida, agregando únicamente que los enumerados como **(I)** y **(II)** se fundamentan a folios 41 y 38, respectivamente. Asimismo, se adiciona como hecho con tal carácter el siguiente: **IV)** Que mediante resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario a las 10 horas del 29 de noviembre de 2011, se ordenó restablecer los efectos jurídicos del plano catastrado L-986693-1991, (ver folio 28).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Órgano de Alzada no encuentra hechos con tal carácter que resultan de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. DE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS AGRAVIOS DEL RECORRENTE. Una vez realizada la investigación de mérito, con fundamento en el informe técnico y montajes elaborados por la Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales del Registro Inmobiliario, concluye la Subdirección Catastral que **existe una sobreposición** de los planos catastrados **L-986693-1991** y **L-345095-1979**, lo cual constituye una contradicción en el estado parcelario y en consecuencia una inexactitud en la publicidad registral que debe ser puesta en conocimiento de terceros interesados o afectados. Dado este cuadro fáctico, a los efectos de prevenir futuros perjuicios a terceros, ya que dichos planos catastrados podrían dar origen a nuevos asientos registrales; lo que vendría a complicar aún más la patología detectada en estas diligencias, ordena el Registro a quo, la inmovilización de los asientos catastrales relacionados, siendo que dicha medida cautelar se mantendría hasta que una autoridad judicial o las mismas partes interesadas subsanen la inexactitud catastral detectada, mediante la presentación de nuevos planos y la cancelación de los asientos catastrales que se requiera.



Por su parte, inconforme la recurrente manifiesta en sus agravios que; de acuerdo con el tracto sucesivo que se verifica en los autos que constan en el expediente, la propiedad descrita en el plano L-986693-1991 perteneció originalmente al Instituto de Desarrollo Agrario (IDA), quien otorga derecho de posesión a Manfred Guillen Cruz, y por ello no cabe duda que éstos son los legítimos poseedores de la finca referida. Afirma el apelante que el artículo 77 del Reglamento a la Ley de Catastro ordena inscribir un plano nuevo aunque contradiga uno o más planos inscritos cuando corrija errores de levantamiento, localización, situación, ubicación geográfica o datos del asiento registral y por ello *“...el catastro está en la obligación de inscribir el plano aquí cuestionado ya que si no lo hace estaría prejuzgando la legitimidad de quien tiene derecho a poseer, para lo cual por Ley no está facultado, por tal razón como ente administrativo debe cumplir con su deber de inscribir el plano guardar celosamente el historial del mismo y que sea un juez en la vía jurisdiccional que determine, la legitimidad del derecho posesorio...”* En razón de dichos alegatos solicita se *“...proceda a la inscripción del plano aquí cuestionado...”*

CUARTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. En relación con las inconformidades externadas por el recurrente, en primer término y en relación con su solicitud de inscripción del plano de su interés **L- 986693-1991**, advierte este Tribunal que; de previo a la resolución que ordena la apertura de este expediente, mediante resolución dictada por la División Catastral a las 10 horas del 29 de noviembre de 2011, (ver hecho probado IV, visible a folios 26 a 28) ya se había ordenado restablecer los efectos jurídicos a dicho plano. En razón de lo cual, resulta improcedente en este momento solicitar su inscripción por cuanto su registro data del 09 de agosto de 1991 (ver folio 41), siendo que, por una aparente anomalía; generada por el ingreso ilegítimo de una solicitud de cancelación de su asiento, mediante resolución administrativa de las 10:40 horas del 16 de setiembre de 2000, había sido cancelada su inscripción, ya que dicha solicitud; en apariencia, cumplió con los requisitos exigidos para entonces por nuestro ordenamiento jurídico, siendo este un asunto que ya se discute en la sede jurisdiccional correspondiente, sea, la Fiscalía Adjunta del I Circuito Judicial de la Zona Atlántica (ver folio 03), en virtud de denuncia



interpuesta por el mismo gestionante, Luis Álvarez Fernández en contra del notario Reinaldo Venegas Carrillo.

Así las cosas, en segundo término; tal y como lo indica la recurrente, en el caso bajo estudio el Registro Inmobiliario, como autoridad administrativa, ve limitada su competencia a lo relacionado con la vigencia y efectos del asiento catastral, en tanto que, lo referente a la declaratoria de quién tiene un legítimo derecho de posesión sobre la parcela graficada por los planos objeto de estas diligencias, es un aspecto de absoluta competencia de la Autoridad Jurisdiccional correspondiente, y por ello es un asunto que no puede ser discutido ante esta sede, quien debe abstenerse de emitir pronunciamiento al respecto.

Por lo expuesto, no resultan de recibo los agravios del recurrente, por cuanto de los autos que constan en el expediente venido en Alzada, se verifica que; mediante resolución dictada a las 10 horas del 29 de noviembre de 2011, le fueron restituidos todos sus efectos al plano L-986693-1991. Sin embargo, ante la existencia de un traslape con el plano L-345095-1979, debe darse publicidad a dicha inconsistencia consignando una medida cautelar administrativa, en este caso la inmovilización de ambos asientos catastrales, en razón de lo cual se declara sin lugar el recurso presentado por **Marie H. Senous** en representación del gestionante **Luis Álvarez Fernández**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las once horas con cinco minutos del diecisiete de mayo de dos mil doce, la cual se confirma en todos sus extremos.

QUINTO. 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, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara SIN LUGAR el recurso presentado por **Marie H. Senous** en representación del gestionante **Luis Álvarez Fernández**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las once horas con cinco minutos del diecisiete de mayo de dos mil doce, la cual se confirma en todos sus extremos, y en consecuencia se ordena la **INMOVILIZACION** del asiento catastral de los planos números **L-NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO (L-986693-1991)** y **L-TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y CINCO-MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE (L-345095-1979)** la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante la presentación de planos y la cancelación de asientos catastrales que corresponda subsanen la inexactitud catastral que dio origen a estas diligencias. 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. **NOTIFÍQUESE.—**

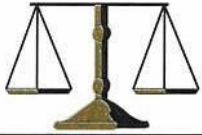
Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Katty Mora Cordero

Roberto Arguedas Pérez



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53