



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2011-1001-TRA-RI (DC)

Gestión Administrativa

Quebrada San Juan, S. A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral. (Expediente de Origen 1014-2011-RIM)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No. 808-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las catorce horas con quince minutos del tres de octubre de dos mil doce.

Recurso de Apelación presentado por la señora **Teresita Acosta Dent**, portadora de la cédula de identidad 1-362-587, en representación de **QUEBRADA SAN JUAN, SOCIEDAD ANÓNIMA**, sociedad costarricense, con cédula jurídica 3-101-016488, contra la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las diez horas con cincuenta y dos minutos del veintidós de setiembre de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante memorial presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 18 de agosto de 2011, la señora Teresita Acosta Dent, en la representación indicada, promovió procedimiento de gestión administrativa a efectos de que se proceda a su inmovilización y la respectiva anotación de estas diligencias al margen del plano catastrado **L-1471468-2011** “...para que no se pueda iniciar o continuar ningún trámite posterior respecto de los terrenos indicados hasta tanto no se tenga total claridad con los hechos denunciados ante su autoridad...”, por cuanto; según afirma la gestionante, el 13 de enero de 2011 se inscribió dicho plano de la Provincia de Limón, a pesar de que con esto se



produjo un traslape con gran parte de la finca 36559 de Limón, propiedad de su representada “...plano L 912448-90, tomando también una pequeña parte de otra finca, e indica, en su inscripción, que es parte de nuestra finca...”

Agrega la gestionante que para la finca 36559 de Limón hay varios planos catastrados, esto es, que su terreno está compuesto por los planos L-912448-1990, L-912447-1990, L-88840-1990, L-88842-1990, L-88843-1990 y L-88844-1990.

Afirma que en el plano objeto de estas diligencias, se relaciona un terreno de 14 hectáreas y 4467.00 metros cuadrados; que supuestamente están en posesión de la empresa Cabinas Tonka, S.A., que es parte de la finca 36559 e indica además que modifica los planos referidos a ésta. No obstante afirma que, en ningún momento su representada, Quebrada San Juan, S.A. ha perdido posesión sobre dichas tierras ni parcial ni totalmente.

SEGUNDO. Que la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, mediante resolución de las diez horas con cincuenta y dos minutos del veintidós de setiembre de dos mil once, resolvió denegar lo solicitado por la gestionante.

TERCERO. Que inconforme con dicha resolución, la señora Acosta Dent, en la representación indicada, interpuso Recurso de Apelación ante el Registro Inmobiliario, y en virtud de haber sido admitido el mismo, conoce este Tribunal.

CUARTO. 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 Díaz Díaz; y,



CONSIDERANDO

PRIMERO. Por carecer la resolución venida en Alzada de un elenco de hechos probados y no probados, procede este Tribunal a enumerar los siguientes **HECHOS PROBADOS:**

I.- Que la finca **36559** de Limón, se describe como: Para ganadería, 1 casa, pasto y otro, mide: **519.150.00** metros cuadrados, situada en el Distrito 02 Sixaola, del Cantón 04 Talamanca de la Provincia de Limón, colinda al norte y al este con Ángel Hernández y Masada, S. A., al sur con Quebrada Ernesto medio otros, al oeste con Alcides Gallo y Ángel Hernández, no se indica plano catastrado y actualmente es propiedad de la empresa **Quebrada San Juan, S. A.** (ver folio 09 y 10). **II.-** Que el plano catastrado **L-912448-1990** corresponde a un inmueble que es **parte de la finca 36559** de Limón, con una medida de **339.802.10** metros cuadrados, y modificó el plano L-512966-83, (ver folio 011). **III.-** Que el plano catastrado **L-912447-1990** corresponde a un inmueble que es **parte de la finca 36559** de Limón, con una medida de **127.486.20** metros cuadrados y modificó los planos L-512966-83 y L-888840-90, (ver folio 046). **IV.-** Que el plano catastrado **L-512966-83** fue levantado en julio de 1983, para inscribir por **Información Posesoria** una parcela a favor de Antonio Obando Obando, situada en el distrito 02 Sixaola, del Cantón 04 Talamanca de la Provincia de Limón, con una medida de **531.673.00** metros cuadrados, (ver folio 033). **V.-** Que el plano catastrado **L-1471468-2011** grafica un terreno en posesión de Cabinas Tonka, S.A., que es **parte de la finca 36559 de Limón**, con una medida de 144.477.00 metros cuadrados y modificó los planos L-512966-83 y L-912448-1990, (ver folio 12). **VI.-** Que el topógrafo responsable del levantamiento del plano relacionado en el hecho probado anterior, consignó en él las siguientes notas: *“El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, 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 en el artículo 301 del Código Civil. Este plano servirá únicamente para titular el inmueble. Una vez titulado el inmueble el plano surtirá*



los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el catastro.”
(Ver folio 012).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene por NO demostrado el siguiente hecho: **I.-** Que la totalidad de la finca 36559 de la Provincia de Limón, esté representada en forma gráfica, matemática y literal por un único plano catastrado. **II.-** Que las segregaciones contenidas en los planos L-912447-90 y L- 912448-1990, hayan dado origen a una inscripción registral en la Subdivisión Registral del Registro Inmobiliario, es decir, que hayan generado título.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LAS PRETENSIONES DEL APELANTE. La Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario resuelve denegar la gestión promovida por la señora Acosta Dent, por cuanto, una vez realizado el estudio de lo denunciado, verificó que el plano objeto de estas diligencias (L-1471468-2011) corresponde a una porción de la finca 36559 de la Provincia de Limón, cuyo derecho de posesión pretende la empresa Cabinas Tonka, S. A., dado lo cual, esa información refiere a la figura jurídica de la usucapión o prescripción positiva tutelada en los artículos 853 siguientes y concordantes del Código Civil y por ello no puede considerarse que el mismo contenga alguna inexactitud que amerite la consignación de una medida cautelar administrativa de advertencia y; menos aún, de inmovilización, toda vez que en su inscripción se ha respetado el Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 55 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, dado que en el relacionado plano se indica que modifica los planos L-512966-1983 y L-912448-1990, los cuales también describen terrenos de la citada finca. Agrega el Registro a quo que, el plano L-1471468-2011 corresponde a un terreno que es parte de la finca relacionada, en donde tiene un presunto derecho de posesión la empresa Cabinas Tonka, S. A., por cuanto el plano catastrado no es por sí mismo prueba absoluta de titularidad alguna y en este sentido ha sido consignada por el topógrafo responsable una nota que relaciona el artículo 301 del Código Civil, lo cual resulta competencia exclusiva de la autoridad jurisdiccional correspondiente, por cuanto, de



conformidad con el Principio de División de Poderes contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Constitución Política, es solamente en esa sede que puede declararse un mejor derecho de propiedad con respecto al titular inscrito, es decir la empresa gestionante Quebrada San Juan, S. A. Resultado de todo lo anterior, afirma la Autoridad Registral que, es claro que, en el caso bajo análisis, no se ha producido un error registral que permita la actuación de la sede administrativa y por ello deniega lo solicitado.

Por su parte, la recurrente alega en su apelación que el plano L-1471468-2011 indica datos falsos respecto de una posesión inexistente, en donde toma terrenos de su representada y lo inscribe como una finca en manos de la entidad Cabinas Tonka, S. A.

Afirma la apelante que reconoce que *“...en la autorización e inscripción catastral de dicho plano NO MEDIA NINGUN ERROR REGISTRAL, y no fue así indicado en nuestro alegato...”* Es por ello que, comparte el argumento del Registro, cuando afirma que la inscripción catastral no fue errada, *“... SIN EMBARGO, deja de lado el pilar esencial para el cual FUNCIONA Y ES EL ESPITU (sic) del Registro Nacional, desde sus distintas dependencias, cual es DAR PUBLICIDAD REGISTRAL PARA EVITAR LA LESION A TERCEROS INOCENTES...”* Agrega que *“...Si bien es cierto, el plano mencionado cumplió con los requisitos de ley para ser inscrito, y la posesión, como refiere la resolución apelada es asunto a discutir en estrados judiciales, nuestra queja, COMO PROPIETARIOS DEL INMUEBLE SOBRE EL CUAL SE SOBREPONE EL PLANO DICHO, podría alertar y evitar daños a terceros de buena fe que a partir de una anotación al margen de dicho plano pudieran entender e incluso LEER nuestra queja como propietarios. Esto claro está, NO ha pretendido anular ni mucho menos la inscripción de dicho plano, sino únicamente PONER SEÑAL DE ALERTA, en aras de la misma finalidad de publicidad registral...”*

En razón de dichos argumentos, reitera su solicitud de anotar al margen del plano L-1471468-2011, la queja interpuesta por su representada.



CUARTO. SOBRE EL FONDO. I.- DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA COMPETENCIA CONCEDIDA A LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA REGISTRAL. Este Tribunal, en reiteradas resoluciones y con fundamento en la doctrina más calificada, ha considerado la Publicidad Registral como un sistema de presunciones que surte determinados efectos, en este sentido, en el **Voto No 114-2005** de las diez horas del veintiséis de mayo de dos mil cinco, afirmó:

“...1.) **Sobre la publicidad registral.** La publicidad registral constituye un sistema de divulgación tendente a hacer del conocimiento a todos, determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en la dinámica inmobiliaria. En nuestra legislación este principio se encuentra en el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, número 3883 de 30 de mayo de 1967, el cual establece que el propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros; esa seguridad la brinda el Registro a través de la publicidad registral, la cual reviste dos distintos ángulos, a saber: la publicidad formal y la publicidad material. La primera, contemplada en los artículos 449 del Código Civil y 63 del Reglamento del Registro Público, se refiere al acceso que tienen las personas al Registro Público con la finalidad de consultar la información consignada en los asientos registrales, mientras que la segunda se refiere a los efectos jurídicos que el ordenamiento le ha otorgado a esa información. De esta última publicidad se derivan tres efectos básicos que son: a) la existencia de un sistema de presunciones, b) el principio de legitimación y c) el principio de la fe pública registral. **1.a) Sistema de presunciones.** De acuerdo con este sistema, de la publicidad de los asientos registrales se deriva una doble presunción, es decir, la *presunción de exactitud* y la *presunción de integridad*. La presunción de exactitud refiere a la protección de la apariencia de legitimación para disponer de aquel bien o derecho inscrito; de esta forma, la publicidad excede a la mera información, hasta llegar a dar por buena y existente para el adquirente que invoca la protección del Registro, la apariencia registral, que garantiza que quien aparece inscrito en el Registro es el verdadero titular. Por su parte, la presunción de integridad hace presumir que el asiento registral es exacto e íntegro, o sea que: a) todas las titularidades que publicita corresponden a la realidad, y b) no hay otras fuera de ellas. **1.b) Principio de legitimación.** Este principio, que es efecto de la publicidad material, amparado en el sistema de presunciones, protege la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a



las turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyan en esa relación. Establece, que la persona legitimada para disponer del bien, es la que se refleja como titular en el asiento registral a través de la publicidad. **1.c) Principio de la fe pública registral.** Como efecto de la publicidad material, amparada igualmente en el sistema de presunciones, protege al adquirente de buena fe, en el sentido de asegurarle la plena propiedad de la cosa por quien está legitimado para transmitirla, además, de que adquiere esa cosa, con libertad de toda carga y gravamen no evidenciado. Lo anterior expuesto, es indicativo, que la verdadera publicidad inmobiliaria es la que protege a terceros adquirentes, ya que mediante la legitimación de adquisiciones, se procura la seguridad del tráfico jurídico...”

De la transcripción anterior, se evidencia entonces que ese sistema de presunciones se refiere en forma directa a **los bienes y derechos que se encuentren debidamente inscritos en forma definitiva en los asientos publicitados en el Registro Inmobiliario.** Esta competencia material del Registro ha sido establecida en forma expresa en los artículos 450 y 459 de nuestro Código Civil:

“Artículo 450. Inscripción. Sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.”

“Artículo 459. Dominio y otros derechos. En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1.- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2.- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifique o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos de la hipoteca...”

Es por ello que, a pesar de encontrarnos ante un sistema abierto de inscripción de derechos (*numerus apertus*), en general; y salvo casos expresamente establecidos por ley, el acceso a los asientos registrales se encuentra limitado a los títulos de dominio, usufructo, habitación, servidumbres e hipoteca y otros derechos reales que consten en escritura pública o sentencia ejecutoria. De lo cual, en fácil concluir que el objeto de protección de nuestro



sistema registral, para el caso de los bienes inmuebles, se refiere estrictamente al derecho de propiedad, es decir, derechos tales como el derecho de posesión en modo alguno pueden acceder a la Publicidad Registral y por ello no se encuentran revestidos de esa fe pública registral.

En este mismo sentido, en estricta observancia del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J, publicado en La Gaceta No. 198 del 13 de octubre de 2009, regula en forma expresa un principio del Derecho Registral que no era ajeno a Nuestro Ordenamiento Jurídico, esto es, la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, en lo que nos interesa:

“Artículo 17.—Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:

(...)

c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito.

Los terceros tendrán conocimiento de cualquiera de estas pretensiones sobre los derechos inscritos, por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley.

Conforme lo anterior, el conocimiento de las pretensiones indicadas en los tres incisos anteriores, es improcedente en sede administrativa registral.” (agregado el énfasis)

De todo lo cual, se colige entonces que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, es un asunto que solamente puede ser ventilado ante la autoridad jurisdiccional



correspondiente, por cuanto la Autoridad Registral carece de la competencia para pronunciarse respecto de este tipo de asuntos.

II.- SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y LOS EFECTOS DEL ASIENTO CATASTRAL. En el artículo 2, inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, (que es Decreto Ejecutivo No. 34331 del 29 de noviembre de 2007 y sus reformas), se define como plano de agrimensura, aquel **que representa en forma gráfica y matemática un inmueble**, y que cumple con las normas que en él se establecen. Siendo que, dicho plano **surte efectos una vez inscrito** en el Catastro Nacional, que es cuando se constituye en un plano catastrado (Ibíd. artículo 2 inciso p).

Dentro de los efectos conferidos al asiento catastral; dispone el artículo 57 del citado Reglamento, el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, así como definir gráficamente el inmueble de que se trate. Asimismo, determina este Reglamento en ese mismo artículo que *“...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...”* aunado a que éste *“...no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna...”*, en vista que la fe pública del agrimensor tiene un alcance determinado, ya que de acuerdo al literal 11 del Reglamento para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, (que es Decreto N° 21 del 26 de febrero de 1970), en concordancia con el 19 del Reglamento a la Ley de Catastro, esta fe pública se limita a *“...la información gráfica y escrita que contengan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones...”*, profesional que, de previo al levantamiento debe comprobar *“...en el el Registro Inmobiliario y con el propietario o poseedor del inmueble, los títulos de propiedad y la existencia de derechos u otras cargas sobre la misma. Además, deberá conciliar la información en los mapas y registros catastrales. En caso de que no hubiere mapas y registros catastrales, verificará los planos*



catastrados con anterioridad y cualquier otra información complementaria, oficialmente publicitada...” (Artículo 21 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional)

Estos efectos de la Publicidad Catastral, producidos por el plano de agrimensura inscrito en la División Catastral del Registro Inmobiliario, se encuentran suspendidos hasta tanto el plano catastrado genere un movimiento en la Publicidad Registral, esto es, hasta que con él se origine un título de propiedad y éste sea inscrito en la División Registral del Registro Inmobiliario, en cuyo caso la inscripción de ese plano en el Catastro se torna de provisional en definitiva, tal como lo dispone el artículo 71 del Reglamento de citas, y; según sea el caso, una vez transcurridos 1, 3 o 5 años a partir de su inscripción. Este término de provisionalidad del asiento de inscripción del plano catastrado ha sido establecido a efecto de que el interesado inscriba en forma definitiva su derecho de propiedad. No obstante, transcurrido el término correspondiente, *“...quedará de pleno derecho cancelada la inscripción respectiva y el Catastro ordenará la cancelación correspondiente...”*

Y es que, en este mismo sentido, el artículo 57 del Reglamento tantas veces citado, impide a las Oficinas Públicas otorgar permisos, o autorizaciones, o realizar trámites con base en planos catastrados, cuya finca no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, hoy División Registral del Registro Inmobiliario. Aunado a ello, dispone que, *“...Cualquier permiso o autorización debe ser hecha por el propietario inscrito en el Registro de la Propiedad...”*, excepto para los planos catastrados *“...que sirven para titulaciones, segregaciones, divisiones y concesión en zona marítimo terrestre, a los cuales por ley les corresponda el permiso o autorización, para los efectos que fue levantado.”* (Artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional)

Así las cosas, el asiento catastral consiste en una inscripción provisional que conserva ese carácter hasta que sea asociado a un asiento registral, es decir, hasta que sea inscrita la propiedad del inmueble que representa en forma gráfica y matemática, en el Registro Inmobiliario, supuesto en el cual se vuelve definitiva. Aunado a ello la publicidad del asiento catastral se limita a la información relacionada con derroteros, área y ubicación de



la parcela, dados los mencionados alcances de la fe pública del profesional de la agrimensura, así como a los efectos de la fe pública catastral concedidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que le impiden sea considerado por sí mismo, como prueba absoluta de lo que en él se consigna. Debe entenderse entonces que los efectos del asiento catastral ante terceros interesados, dependen o están supeditados a la posterior inscripción del bien inmueble, esto es, al asiento registral que él mismo origine, caso contrario una vez transcurrido su término de caducidad (que según el artículo 71 de Reglamento de citas es de 1, 3 o 5 años) pierde vigencia y quedará cancelado de pleno derecho.

III.- SOBRE LA POSESION Y LOS PLANOS LEVANTADOS CON OCASIÓN DE

ELLA. Según nuestro tratadista Alberto Brenes Córdoba, “...*Se entiende por posesión la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho...*” (Tratado de los Bienes. Séptima Edición, Editorial Juricentro. 2001. Pág.65) Respecto del derecho de poseer, agrega “...*La posesión pública ejercida durante un año, confiere al poseedor el derecho de ser mantenido en ella mientras otro no demuestre en la vía declarativa, que le asiste derecho preferente para poseer la cosa de que se trate...*” (Ibíd.. Pág 77). Dentro de sus efectos, cita el tratadista: “...1.- *El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer. 2.- En un litigio sobre propiedad o mejor derecho de poseer, el poseedor no está obligado a la prueba. (...). 5.- Sirve de base a la adquisición del dominio por medio de la prescripción...*” (Pág. 80).

En este mismo sentido, establece nuestro Código Civil que el derecho de posesión se adquiere, entre otros casos, por el hecho de conservar la posesión por más de un año (artículo 279 inciso 2), que este hecho de la posesión confiere el derecho de poseer siempre y cuando ésta sea de buena fe (artículo 284), imponiendo la presunción de que quien realice ese hecho de posesión ostenta el derecho de poseer, mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho (artículo 281), todo lo cual, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, debe ser demostrado ante la sede jurisdiccional, ya que, según se



indicó líneas atrás, ésta es la única que tiene competencia para declarar un mejor derecho de propiedad.

En el artículo 22 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, se confiere legitimación para solicitar el levantamiento de un plano de agrimensura, al titular registral o su albacea, **al poseedor**, al concesionario o solicitante de una concesión y al Estado, sus instituciones y municipalidades. Siendo que, para el caso del levantamiento de planos para información posesoria, a solicitud de un poseedor, en su artículo 77, dicho Reglamento establece que:

*“...El agrimensor que levante un plano para información posesoria o cualquier otro tipo de titulación previsto por la ley, deberá hacer constar en el plano, que el mismo se inscribirá en el Catastro Nacional, con el fin de tramitar la titulación e inscripción respectiva en el Registro correspondiente, **además deberá consignar en el plano la siguiente advertencia: «El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, 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».***

No podrá levantarse un plano de agrimensura para información posesoria si el solicitante no cumple con los requisitos de poseedor definidos en el inciso r) artículo 2º de este Reglamento. El agrimensor deberá consignar en su protocolo si el solicitante tiene documentos que acrediten su condición de poseedor, dejando constancia de ello en su protocolo. Igual constancia dejará en el caso de que no cuente con ellos.

No podrá levantarse un plano de agrimensura sobre un terreno previamente inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, salvo el caso de la usucapión...”

(Agregado el énfasis)

Dado lo anterior, aparentemente en los planos confeccionados con este objetivo, el solicitante del plano al menos cumple con los requisitos que contempla el inciso r) del



artículo 2 que se relaciona en la norma transcrita; a saber, ejerce sobre el inmueble actos posesorios a título de dueño, y es quien debe solicitar el título correspondiente demostrando su derecho ante la autoridad jurisdiccional competente. Sin embargo, tal como expresa el último párrafo transcrito líneas atrás, salvo en el caso de la usucapión, no puede levantarse un plano de agrimensura para información posesoria, sobre un terreno que ya se encuentre inscrito en el Registro a favor de un tercero.

QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Examinado el expediente venido en alzada, es claro que se refiere a la pugna entre un eventual poseedor, quien pretende la declaratoria a su favor, de un mejor derecho de propiedad sobre un área de terreno, respecto de su titular registral. De este modo, resulta claro para este Tribunal que el plano objeto de la queja por parte de la gestionante, Quebrada San Juan S. A., describe una parcela sobre la cual pretende titular la empresa Cabinas Tonka, S.A. un derecho de posesión, siendo que dicho plano relaciona y modifica los planos L-512966-1983 y L-912448-1990, y en apariencia es parte de la finca 36559 de Limón, que es propiedad de la indicada gestionante.

De los hechos tenidos por demostrados, ha quedado claro que la finca 36559, propiedad de la empresa gestionante, no tiene un plano inscrito en su asiento registral, e incluso, la propia promovente manifiesta que se encuentra descrita en varios planos, dentro de ellos los indicados en los hechos probados (II) y (III), sean, los planos L-912448-1990 y L-912447-1990, ambos levantados para segregar porciones del relacionado inmueble, aunado a que éste tiene inscritos varios planos, en razón de lo cual, debe entenderse entonces que su descripción no se ajusta a un solo plano catastrado que lo describa en forma gráfica y matemática.

Por otra parte, debe recordarse que el plano cuya inmovilización se solicita, (L-1471468-2011) fue levantado a solicitud de un eventual poseedor, a saber Cabinas Tonka, S. A., con el fin de titular una porción de terreno que cuenta con un área de 144.477.00 metros



cuadrados, ubicada en el distrito 03, Cahuita del cantón 04, Talamanca de la Provincia de Limón y que; en apariencia, también es parte de la finca 36559, cuyo titular registral es la sociedad gestionante, Quebrada San Juan, S. A.

De lo todo anterior, es claro para este Órgano de Alzada que nos encontramos en uno de los supuestos contenidos en los artículos 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario, a saber, la *declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito*, cuyo conocimiento es *improcedente en sede administrativa registral*, por cuanto debe ser *conocido y declarado en sede judicial*, en concordancia con los artículos 57 y 77 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, en virtud del cual el plano objetado no es prueba absoluta de la titularidad del derecho de propiedad del bien que describe y no constituye título traslativo de dominio, en razón de lo cual no puede, por sí mismo, afectar a terceros, tal como establece el artículo 301 del Código Civil:

“Artículo 301. MENSURA. La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.”

Nótese que en dicho plano se consignó la leyenda que exige el artículo 77 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, a saber:

«El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, 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».

Norma que permite el levantamiento de un plano de agrimensura sobre un bien inmueble inscrito previamente en el Registro Inmobiliario por tratarse de un caso de titulación del mismo por usucapión, el cual, se reitera, es un proceso en donde tiene la competencia absoluta la autoridad jurisdiccional correspondiente, siendo que ésta le ha sido vedada en forma expresa a la autoridad administrativa registral.



Aunado a todo lo anterior, los efectos que puede surtir el plano en cuestión ante terceros, se encuentran suspendidos hasta que sea inscrito el derecho de propiedad correspondiente en el Registro Inmobiliario y esa inscripción debe provenir, únicamente y exclusivamente, de una ejecutoria expedida por la autoridad judicial competente, quien declare un mejor derecho de propiedad.

No obstante las consideraciones anteriores, considera este Tribunal que para casos tan específicos como el que nos ocupa, debe realizarse un análisis amplio y detallado, apegado al fin último de Institución Registral, sea contribuir a la Seguridad Jurídica, y tomando las medidas específicas que sean necesarias para su cumplimiento, siempre en estricta observancia de los Principios que informan la actividad registral.

De tal modo, concluye este Tribunal que si bien es cierto la finca 36559 del Partido de Limón, propiedad de la empresa gestionante Quebrada San Juan Sociedad Anónima, no tiene un único plano catastrado que la describa sin lugar a dudas, en razón de lo cual no es posible para la Autoridad Registral determinar o descartar la existencia de un traslape provocado por el plano L- 1471468-2011, el cual; a pesar de describir un derecho de posesión, relaciona un inmueble inscrito previamente a favor de un tercero. Y dado que, el asiento registral de dicho bien existe, debe ser protegido, al amparo de los Principios de Legitimación y de Publicidad Registral, en virtud de los cuales se presume que este es exacto e íntegro, y que quien aparece inscrito es su verdadero titular y es la única persona legitimada para disponer de él.

Así las cosas, en pos de una seguridad jurídica preventiva; fundamentada en la coadyuvancia necesaria de la función registral con la sede jurisdiccional, y únicamente para este caso en concreto, resulta conveniente imponer una medida cautelar administrativa sobre el plano L-1471468-2011, consignándole marginal de **Aviso Catastral**, para advertir a terceros interesados que existe alguna anomalía que lo afecta, ya que la titular de la finca que relaciona en su tracto sucesivo; a saber, la finca 36559 de Limón, afirma que en ningún



momento su representada ha perdido la posesión, parcial ni total, sobre los terrenos que grafica el plano cuestionado, asunto que debe ser dirimido por las partes interesadas ante la autoridad judicial competente.

De todo lo expuesto, considera este Tribunal que lo procedente es declarar con lugar el recurso de apelación presentado por la señora **Teresita Acosta Dent**, en representación de la empresa **Quebrada San Juan, S. A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a las diez horas, cincuenta y dos minutos, del veintidós de setiembre de dos mil once, la cual se revoca, para que en su lugar se consigne **Aviso Catastral** sobre el plano catastrado **L-1471468-2011**, hasta que el presente asunto sea discutido ante la autoridad jurisdiccional competente y ésta, por los medios establecidos legalmente, ordene su levantamiento.

SEXTO. 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, Ley No. 8039, y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo (Decreto Ejecutivo N° 35456-J publicado en el Diario Oficial La Gaceta del 31 de agosto de 2009), se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en todas las consideraciones que anteceden, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por la señora **Teresita Acosta Dent**, en representación de la empresa **Quebrada San Juan, S. A.**, contra la resolución dictada por la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, a las diez horas, cincuenta y dos minutos, del veintidós de setiembre de dos mil once, la cual se revoca, para que en su lugar se consigne **Aviso Catastral** sobre el plano catastrado **L-1471468-2011**, hasta que el presente asunto sea discutido ante la autoridad jurisdiccional competente y ésta, por los



medios establecidos legalmente, ordene su levantamiento. 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

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53