

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2015-0646-TRA- RI-(DR)

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

JARA ROJAS S.A, apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 2011-106-RIM)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No 0832-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las trece horas con cuarenta minutos del tres de noviembre de dos mil quince.

Recurso de Apelación presentado por el señor Carlos Jara Rojas, mayor, constructor, con cédula de identidad número 2-182-046, en representación de la sociedad **JARA ROJAS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica 3-101-059437 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las 8:00 horas del 24 de junio de 2015.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante el Registro Inmobiliario el 21 de enero de 2011, el señor Carlos Jara Rojas, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **JARA ROJAS SOCIEDAD ANÓNIMA**, y en su condición de propietario registral de la finca del partido de Cartago 81253 indica que “(...) 1) Como se ve en los folios que adjunto de la finca del Partido de Cartago N.64057 por el asiento 14 se segregaron e inscribieron dos lotes, el primero a María Eugenia Ovares Jenkins y el segundo a María Luisa Zahyra Loría Zúñiga formando por su orden las fincas 81255 y 81253. Nótese que esas fincas fueron inscritas digo adquiridas en noviembre del año 1973, es decir a noviembre de 2010 han

transcurrido 37 años 2) Compré a doña María Luisa Loría su lote, hace unos 20 años, luego lo vendí, pasó por varias manos (lo vendían) y lo volví a comprar, inscribiéndolo a nombre de Jara Rojas S.A sociedad que represento. Lo catastré según plano que adjunto C-995437-2005 el 12 de mayo del 2005. Tanto los propietarios anteriores como hasta la fecha ese terreno siempre estuvo bien cercado y cultivado, único porque los terrenos adyacentes estuvieron sin cercar, es hasta ahora que los tienen cercados y limpios. (...) 4) Luego un vecino me llamó y me dijo que le habían puesto una cerca de zing de latas viejas al frente de mi lote, quitando la cerca alambre de púas existente. Preocupado fui al Registro a realizar un estudio de ambas propiedades y vi con sorpresa como la señora Ovares vendió su propiedad a doña Luz María Rodríguez Fallas; pero lo más grave fue que midió el lote de mi representada según se ve en el plano C-1103536-2006 inscrito el 9 de octubre del mismo año. Traslapando totalmente mi lote”.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 11:00 horas 05 minutos del 19 de febrero de 2014, indica, que en resguardo de la seguridad jurídica y para efectos de publicidad de terceros, procedió a consignar advertencia administrativa sobre las fincas del partido de Cartago números 81255 y 81253 y los planos catastrados C- 1103635-2006 y C-995434-2005 y mediante resolución de dicho Registro de las 9:00 horas del 23 de abril de 2014, resuelve ampliar el estudio de la finca 89885, del partido de Cartago, todo esto a efectos únicamente de realizar las investigaciones que el caso amerite

TERCERO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 8:00 horas del 24 de junio de 2015 señaló “(...) *SE RESUELVE: 1) Cancelar la Advertencia Administrativa que pesa sobre la finca del Partido de Cartago OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO (89885), en virtud de que la misma no publicita en su asiento un plano catastrado que la describa. 2) Consignar inmovilización sobre las fincas del Partido de Cartago matrículas número OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES (81253), OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (81255) y sobre*

los planos catastrados C-NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE-DOS MIL CINCO (C-995437-2005) C-UN MILLÓN CIENTO TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO –DOS MIL SEIS (C-1103635-2006) y C-OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO(C- 8476-1991) la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización; 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. (...)”.

CUARTO. Mediante escrito presentado el 28 de julio de 2015 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por el señor Carlos Jara Rojas, en representación de la sociedad **JARA ROJAS SOCIEDAD ANÓNIMA** interpuso **recurso de apelación** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las:800 horas del 24 de junio de 2015, indicando que con relación al traslape de acuerdo con el montaje realizado por la ingeniera Diana Orozco Campos se llega a la conclusión que existe una situación anómala, por lo que procede anular el plano C-1103635-2006 en razón de existir el otro plano con fecha anterior sea el C-995437-2005.

QUINTO. A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o 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 del doce de julio del dos mil quince al primero de setiembre de dos mil quince.”

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados numerados del **I)** al **VI)**. Asimismo, se agrega el siguiente hecho probado: VII) -Que entre los planos C-995437-2005 y el plano C-1103635-2006 existe la misma distancia a esquina sea 44.60 metros (folios 119 al 121).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Registro Inmobiliario indicó “(...) *SOBRE EL TRASLAPE DE PLANOS Y EL INFORME DE CATASTRO. De los documentos que constan en autos en cuanto al problema que se plantea en este asunto, se desprende una situación anómala la cual consiste en que entre las fincas relacionadas existe un traslape, claro y contundente, de acuerdo con el montaje realizado por la Ingeniera Diana Orozco Campos de la Sección de Subproceso de Verificación Catastral del Departamento Técnico Catastral, con fecha 13 de febrero del año 2014, informe que demuestra la existencia de un traslape entre los planos C-995437-2005 el cual se inscribe sobre la finca del Partido de Cartago 81253, el plano C-1103635-2006 el cual se inscribe sobre la finca del Partido de Cartago 81255 y el plano C-8476-1991 el cual es levantado e inscrito para la finca de Cartago 89885, pero que el mismo no ha sido llevado al asiento registral, situación que atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública registral y con lo dispuesto en el artículo 57, párrafo primero del Decreto Ejecutivo número 34331 que es el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (...).*”

El Registro ante las inconsistencias detectadas ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de Cartago números 81253-000 y 81255-000, así como los planos C-995437-2005, C1103635-

2006 y C-8476-1991 en virtud de que los mismos pueden originar asientos registrales que vendrían a complicar aún más la patología detectada. En cuanto a la finca de la provincia de Cartago número 89885-000 ordenó cancelar la advertencia administrativa en virtud de que no publicita en su asiento un plano catastrado que la describa.

Por su parte, el apoderado de la sociedad apelante **JARA ROJAS SOCIEDAD ANÓNIMA** indicó que la señora Ovaes después de haber dejado abandonado su lote por más de 34 años lo localizó a él para que le diera información del mismo, siendo que dicha señora llegó con un pariente y un topógrafo a medir el lote y que no obstante todas sus explicaciones en cuanto a los linderos de dicho lote a efecto de hacer el levantamiento del plano respectivo, midieron el lote de su propiedad, traslapando totalmente su propiedad, por lo que solicita se revoque la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 24 de junio del 2015 para que se anule dicho plano.

CUARTO. SOBRE LA PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL. CONCORDANCIA ENTRE LO PUBLICITADO POR EL CATASTRO NACIONAL Y LO INSCRITO EN EL REGISTRO INMOBILIARIO. Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el 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 1º de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Nº 3883, del 30 de mayo de 1967): *“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 Catastral y Registral, 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 sana, 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.

La razón de ser del Catastro Nacional que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, “...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...” (Cabanellas (Guillermo), **“Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Tomo II, Editorial Heliasta, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.**). En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en las 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, División Registral.

Es por eso que, en consecuencia, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera que haya entre los datos del Catastro Nacional, y los asientos registrales del Registro Inmobiliario, División Registral, que el **numeral 18** de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), 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...*”.

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 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, 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...’ En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...”.

El **artículo 30** de la Ley de Catastro Nacional, dispone que en todo movimiento se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esa Ley, estando el Registro autorizado para suspender la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado. De esta forma, no podrían válidamente existir fincas en el Registro Inmobiliario, que provengan de una división o segregación de inmuebles, que no tengan plano catastrado, porque si tal situación se presenta, se estaría en presencia de una violación clara al ordenamiento jurídico. En igual situación se encuentran –para mayor ilustración– las fincas que nacen de diligencias de Información Posesoria, precisamente, porque los artículos 1º y 2º de la Ley de Informaciones Posesorias exigen, como requisito previo, la existencia de un plano debidamente inscrito en el Catastro.

De lo expuesto se concluye, entonces, que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro; definir en forma inequívoca la parcela o predio, dar publicidad a sus linderos y garantizar al propietario y al Estado la

corrección técnica del documento.

Ahora bien, el **artículo 21** del Reglamento a la Ley de Catastro, entre otros aspectos, establece la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura, se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal y como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, N° 4294, del 19 de febrero de 1968 y artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 21, del 26 de febrero de 1970.

La ejecución del Catastro Nacional, en su esencia, presupone la existencia de un plano de agrimensura asociado a todo predio, parcela o finca existente en la República, definido en el artículo 2° inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo número 34331-J, del 12 de enero de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 31 de 31 de febrero del 2009, que establece que el plano de agrimensura: *“Es el plano, físico o en formato electrónico que representa en **forma gráfica y matemática un inmueble**, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento”*. (Lo resaltado no es del original).

Asimismo, resulta de aplicación en el presente caso lo dispuesto por los artículos 56 y 57 del Reglamento a la Ley de Catastro, el cual establece:

Artículo 56.- Principio de Publicidad Catastral.

La información del catastro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.

El Registro Nacional queda autorizado para brindar la publicidad formal de su información por los medios técnicos y tecnológicos de que disponga, valiéndose para ello de la microfilmación, digitalización de imágenes y cualesquiera otra técnica o tecnología utilizada.

Artículo 57.- Efectos de la publicidad catastral.

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.

Las Oficinas Públicas, no otorgarán permisos, autorizaciones ni gestionarán trámite alguno, con base en un plano catastrado, si la finca a que se refiere el plano no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cualquier permiso o autorización debe ser hecha por el propietario inscrito en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de lo anterior, los planos catastrados y que sirven para titulaciones, segregaciones, divisiones y concesión en zona marítimo terrestre, a los cuales por ley le corresponda el permiso o autorización, para los efectos que fue levantado.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Tal y como se indicó en el Resultando Primero, este proceso inicia con la interposición de una Gestión Administrativa, presentada ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 21 de enero de 2011 por el señor Carlos Jara Rojas, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **JARA ROJAS S.A.**, titular de la finca de la provincia de Cartago número 81253-000, por medio del cual advierte sobre el posible traslape del plano C-1103635-2006 inscrito sobre el asiento registral de la finca de la provincia de Cartago 81255 y el plano C-995437-2005 inscrito sobre la finca del mismo

partido 81253-000.

Consta a folios 49 del expediente, el informe RIM-CT-SV-045-2014 de fecha 6 de febrero de 2014, rendido por la ingeniera Diana Orozco Campos, del Subproceso de Verificación Catastral, en el cual señala en lo que interesa lo siguiente: “(...) *En respuesta al oficio RIM-AJRI-0109-2014, que respecta al expediente número 2011-0106-RIM, el cual describe las fincas 3-81255 y 3-81253, una vez efectuado el estudio correspondiente me permito indicarle que la sobreposición total entre estas y además con la finca 3-89885 se mantiene*”.

Este Tribunal considera, que dicho informe resulta ser contundente, porque la profesional asignada determinó en el terreno la existencia de contradicciones en los estados parcelarios, indicando una sobreposición total entre estas y además con la finca de la provincia de Cartago número 89885-000, por lo que no le cabe la menor duda a este Tribunal, que las inconsistencias indicadas efectivamente existen y que dichas fincas ocupan un mismo espacio físico. Obsérvese incluso que tal y como se tuvo por demostrado en el hecho probado VII, entre los planos C-995437-2005 y C-1103635-2006, que representan por su orden las fincas matrículas 81253-000 y 81255-000 ambas de la provincia de Cartago, tienen la misma distancia a esquina, sea 44.60 metros. Ello evidencia también que se trata de un mismo espacio físico.

Bajo ese conocimiento, la inconsistencia de un asiento que incide en la publicidad que se brinda, el Registro Inmobiliario se encuentra en el ineludible e inexcusable deber de investigar y publicitar esa situación en aras de dar una información exacta al usuario y consumidor, así como hacer patentes los principios de seguridad y fe pública registral (Artículo 46 párrafo quinto de la Constitución Política y artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público).

De lo anterior, resulta evidente que en el caso bajo análisis estamos en presencia de una inexactitud extra registral originada por el traslape de planos. Dicha inexactitud en la publicidad

de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica Registral, dado lo cual, lo procedente es confirmar la cautelar de inmovilización tal y como resolvió el Registro a quo.

En cuanto al agravio de la parte apelante el mismo debe ser rechazado toda vez que tal y como quedó indicado, se debe mantener la cautelar de inmovilización sobre los inmuebles y planos catastrados indicados, por cuanto existe prueba contundente de que los lotes ocupan un mismo espacio terrenal, lo que imposibilita al Registro individualizar los terrenos a nombre de sus titulares, siendo necesario la intervención de la autoridad judicial que declare a cual titular le corresponde el mejor derecho.

Por lo expuesto, a efecto de prevenir que terceros de buena fe resulten perjudicados y en aras asimismo de proteger a los titulares en conflicto, lo procedente es confirmar la resolución venida en alzada y mantener la medida cautelar de inmovilización sobre los inmuebles ya indicados.

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 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 consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación, interpuesto por el señor Carlos Jara Rojas, en representación de la sociedad **JARA ROJAS SOCIEDAD ANÓNIMA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario,

División Catastral a las 8:00 horas del 24 de junio de 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