



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2016-0289-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Walter Brenes Soto: Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2015-1951)

Propiedades

VOTO 0845-2016

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas del primero de noviembre del dos mil dieciséis.

Recurso de apelación presentado por el licenciado Walter Brenes Soto, mayor, soltero, con cédula de identidad 2-645-800, vecino de Alajuela, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las diez horas del veintisiete de abril del dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado por el licenciado Walter Brenes Soto, ante la Dirección del Registro Inmobiliario, de la 1:06 de la tarde del 24 de setiembre del 2015, se solicita la intervención del Departamento Técnico Catastral de la Subdirección del Registro Inmobiliario para valorar la información aportada con respecto a su denuncia, referida a la finca de Alajuela matricula 37104 plano A-11818-1974, donde indica que dicho plano tomó parte del Parque Nacional Rincón de la Vieja, así como un área correspondiente al Rio Pénjamo, ambas áreas de dominio público, además de que dicho plano catastrado adolece de un camino publico donde la finca generada por información posesoria, debía de contar con un acceso, por lo que hace irregular su inscripción.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las diez horas del veintisiete de abril del dos mil dieciséis, indicó en lo conducente, lo siguiente: **“POR TANTO:**



I. De los hechos probados..., deviene necesaria la denegatoria de la gestión iniciada por el señor Walter Brenes Soto..., mediante la cual solicita consignar advertencia administrativa sobre la finca de Alajuela matrícula 37104 pues dicha solicitud NO ES PROCEDENTE al no tener como sustento existencia de un error o nulidad cometida en sede registral o se cuente con un elemento objetivo, que indique la presencia de una inexactitud extra-registral que deba ser conocida en esta sede, toda vez que el plano catastrado A-11818-1974 y la finca 2-37104, nacieron en total apego a la normativa vigente de la época... III) Siendo que el informe técnico emitido por el Departamento Técnico Catastral determino el traslape entre el plano A-18818-1974 y los planos A-1033432-2005, A-1033436-2005, A-316579-1974, A-1630412-2013 y A-469925-1982, se ordena la apertura de un nuevo expediente que se tramitará de oficio y deberá ser diligenciado por la Asesoría Jurídica, para que investigue la patología reportada y tome las decisiones correspondientes...”

TERCERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario al ser las 2:04 de la tarde del 11 de mayo del 2016, el licenciado Walter Brenes Soto, presentó recurso de apelación, en contra de la resolución relacionada; recurso que fuera admitido por el Registro Inmobiliario y por esa razón conoce este Tribunal.

CUARTO. Que a la sustanciación del recurso extraordinario que interesa 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 validez de lo actuado, previas las deliberaciones de ley.

Redacta el Juez Villavicencio Cedeño, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como hecho probado el siguiente:



UNICO: Que mediante estudio-catastral registral, realizado por la Unidad de Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral-Registro Inmobiliario, dictamen con fecha 18 de abril del 2016, mediante el que determina que bajo la ubicación geográfica dada al plano A-11818-1974 de la finca 371047 de la provincia de Alajuela, invade terrenos del Parque Nacional Volcán Rincón de la Vieja. (v.f.43 y ss.)

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario luego del estudio y análisis realizado, determinó que de la denuncia planteada por el interesado Brenes Soto, en nombre de la colectividad y en aras de proteger la biodiversidad costarricense, no se pudo sustraer de lo expuesto invasión de zonas públicas, y tanto el plano catastrado como la finca nacieron en total apego a la normativa de la época, careciendo la Sub Dirección Registral de las potestades suficientes para cautelar los asientos en virtud de los elementos analizados. Eso sí, según el informe técnico emitido por el Departamento Catastral, al momento del montaje del plano A-11818-1974 determino que hay un traslape entre este y los planos A-1033432-2005, A-1033436-2005, A-316579-1974, A-1630412-2013 y A-469925-1982, razón por la que se ordenó la apertura de un nuevo expediente para que la Asesoría Jurídica determine lo procedente a la patología que amerita ser investigada.

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el licenciado Walter Brenes Soto, indicó que debe valorarse y revisarse una serie de incongruencias e irregularidades entre el montaje de la sección Cartográfica Catastral y Estudios Registrales del Sub Proceso Cartográfico Catastral frente a la ubicación dada por el topógrafo que levanto el plano catastrado A-11818-1974, situación que comprueba que ese montaje se realizó basándose en presunciones, al extremo de darle una ubicación geográfica distinta a la publicitada en ese plano catastrado. Por otra parte y conforme a los planos A-1033432-2005, A-1033436-2005, A-316579-1974, A-1630412-2013, tales puntos se emitieron con base en una ubicación presumida como cierta, pero no con respecto a



la ubicación real de cada uno de esos planos, por cuanto se desconoció la ubicación real del plano catastrado del año 1974..

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Cabe señalar que la delimitación de un inmueble conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con la información constante en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afectada por el principio de **tracto sucesivo** contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley el Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, que indica: *“El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

Es en esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados, es que se basa justamente la delimitación de los inmuebles. El artículo 8 del citado Reglamento dispone: *“Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”*

Dentro de este contexto, el artículo 5, inciso c) del Reglamento de referida cita, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del Derecho Registral Patrimonial, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de **Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad**, por supuesto íntimamente ligados al **Principio de Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública. En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del **principio de rogación** artículo 54 del Reglamento, que a su vez debe ejercitarse en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma



y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (*principio de legalidad*), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia del Catastro Nacional, hoy Subdirección del Registro Inmobiliario, se encuentra sujeto 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.

Ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la *calificación catastral*, dentro de otros, mediante el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que se expresó: “...*las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas 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 Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...*”.

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional debe garantizar 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.

Ahora bien para el caso bajo examen, el Registro Inmobiliario de acuerdo al informe técnico elaborado por el señor Henry Montero Arias, Topógrafo Asociado, de la Unidad de Subproceso



de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, de fecha 18 de abril del 2016, determinó la existencia de terrenos sobrepuestos dentro del Parque Nacional Rincón de la Vieja con la ubicación geográfica dada principalmente en el plano realizado en febrero del 2016 por parte del Ingeniero Gustavo Fernández Quirós (v.f. 48 y 54), no la que finalmente uso el Registro, cuestión por la que al contener tal inconsistencia, ésta debe ser publicitada pero sin efectos inmovilizantes, sino a través de un **AVISO CATASTRAL**.

Ante ello, habiendo sido detectado el origen de tal inconsistencia en la información que se publicita y en aras de salvaguardar los intereses de las partes, este Tribunal estima procedente imponer una medida cautelar de mera publicidad noticia, que no sustraiga el bien del tráfico inmobiliario y que sirva únicamente, para advertir a terceros de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada, como lo es el **AVISO CATASTRAL**, conforme lo disponen las *Circulares Registrales DRP-01-2009 de 19 de enero y DRP-006-2009 de 01 de junio ambos de 2009*, que en lo de interés disponen;

DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:

*“... **Primero.** Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción es únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.*

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita la **Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora)...”*

DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:



*“... aclaro y adiciono la **DIRECTRIZ 01-2009**, en cuanto al cambio de denominación del código aplicado que se publicitará en lo sucesivo como **AVISO CATASTRAL**. Al respecto, les informo lo siguiente:*

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo **AVISO CATASTRAL** y se va a seguir utilizando para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la **Unidad de Saneamiento**, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse...”*

Habiéndose detectado la inconsistencia registral en el sistema de información de planos (SIP), mediante el informe rendido por el Topógrafo Montero Arias, este Tribunal ha determinado no solo confirmar la apertura del expediente para la investigación del traslape entre el plano A-11818-1974 y los planos A-1033432-2005, A-1033436-2005, A-316579-1974, A1630412-2013 y A-469925-1982, sino que la imposición de la medida cautelar de **AVISO CATASTRAL** que se consignará únicamente en los asientos de inscripción de los planos catastrados mencionados de conformidad con las Circulares DRP-001-2009 y DRP-006-2009, para efectos de publicidad noticia y brindar asimismo a los interesados, la oportunidad de proceder a subsanar tal inconsistencia, o en su defecto recurrir a la vía jurisdiccional competente. Una vez depurada dicha información contenida en la publicidad registral se procederá con su debido levantamiento.

Se le debe hacer mención al recurrente que tanto el plano catastrado como la finca en cuestión nacieron en total apego a la normativa de la época, y es muy posible que la inconsistencia referida, surgió de la calificación efectuada por el registrador atendiendo los mecanismos de la época, como lo son las hojas cartográficas análogas y la verificación a través de la observación por parte de los agrimensores investidos con fe pública y de la cual, no puede cuestionarse. Es un hecho que por ese tiempo y la tecnología de la época, resulten errores de calificación que vulneraran los principios registrales, razón por lo que el sistema de seguridad jurídica



preventiva, se vio sorprendido por la falta de coordinación entre la seguridad judicial y la seguridad registral. Hoy en día, este problema se ha resuelto por el conjunto de instrumentos, recursos técnicos y procedimientos empleados en el sector topográfico.

Por último, y partiendo de la normativa mencionada, resulta importante traer a colación, lo indicado por la Dirección del Registro Inmobiliario en la Circular RIM-02-2014, del 28 de febrero del 2014, que dice así: “... 3 – *Los informes rendidos por los profesionales de la Agrimensura, deberán contener como información mínima lo siguiente:...*” y de ahí en adelante, una serie de requisitos técnicos taxativos que se extrañan en el montaje que la parte solicitante indica, aun así, el Registro Inmobiliario actuó de oficio al realizar el estudio correspondiente y si de éste se derivó la inconsistencia en cuanto a la UBICACIÓN GEOGRÁFICA dada al plano, debiéndose haber puesto en su momento el aviso catastral correspondiente.

Por lo anterior, este Tribunal considera que debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado Walter Brenes Soto, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las diez horas del veintisiete de abril del dos mil dieciséis, no obstante, se revoca parcialmente, ordenando la inscripción del *AVISO CATASTRAL* sobre los planos A-11818-1974, A-1033432-2005, A-1033436-2005, A-316579-1974, A-1630412-2013 y A-469925-1982, en lo demás se mantiene incólume dicho pronunciamiento.

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, y 29 del Reglamento 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, este Tribunal declara *sin lugar* el recurso de apelación interpuesto por el licenciado Walter Brenes Soto, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las de las diez horas del veintisiete de abril del dos mil dieciséis, la que en este acto se *revoca parcialmente*, para que se anote en los planos A-11818-1974, A-1033432-2005, A-1033436-2005, A-316579-1974, A-1630412-2013 y A-469925-1982, el correspondiente **AVISO CATASTRAL**, en lo demás se mantiene incólume dicho pronunciamiento. 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

Leonardo Villavicencio Cedeño

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53