



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2011-1002-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Giovanni Amores Abarca, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles**

**Exp. Origen No. 2011-07**

***VOTO N° 857-2012***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. Goicoechea, a las quince horas con diez minutos del ocho de octubre de dos mil doce.**

Recurso de apelación presentado por el señor **Giovanni Amores Abarca** mayor, soltero, empresario, con cédula de identidad número 6-158-245, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil once.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante Diligencias Administrativas iniciadas por escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario por el señor Giovanni Amores Abarca en su calidad de copropietario de la finca del partido de Puntarenas matrícula 8163, solicita la Nulidad y Cancelación de Planos Catastrados Superpuestos sobre su propiedad ya que constituyen una duplicidad ilegítima y contraria a la normativa registral y catastral.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las ocho horas del diecinueve de agosto de dos mil once el Registro Inmobiliario resuelve “(...) *Consignar nota de advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas de folio real números TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIOCHO-CERO CERO CERO (31128-000) CIENTO CINCO MIL*



*QUINIENTOS OCHENTA Y UNO (105581-000) CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA –CERO CERO CERO (105580-000), Y CIENTO SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE-CERO CERO CERO, únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras tanto se continúa con el trámite del expediente respecto las investigaciones correspondientes II. Consignar nota de advertencia administrativa en los planos de Puntarenas matrículas P-1432576-2010, P-357550-1996, P-496236-1998, y P-1455142-2010, únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras tanto se continúa el trámite de expediente respecto las investigaciones correspondientes (...)*”

**TERCERO.** Que en resolución de las diez horas diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil once, el Registro Inmobiliario, resolvió “(...) I- *Denegar la presente Gestión Administrativa solicitada en virtud de que conforme a la información contenida en el cuerpo del plano inscrito bajo el número P-10630-1943, no se encuentran elementos para conocer la localización exacta de la finca 8163 de Puntarenas y por lo tanto no se puede afirmar que existe una inconsistencia entre las fincas investigadas. II. Ordenar el levantamiento de la nota de advertencia Administrativa que soportan las fincas del Partido de Puntarenas matrículas números 31128-000, 105581-000, 105580-000 y 177657-000, así como en los planos catastrados números P-1432576-2010, P-357550-1996, P-496236-1998 y P-145142-2010...*”

**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, 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 el Juez Álvarez Ramírez, y;**

#### **CONSIDERANDO**



**PRIMERO.SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal avala los hechos que como probados tiene el Registro Inmobiliario.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No se pudo probar que existe una inconsistencia entre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas números 31128 -000, 105581-000, 105580-000 y 177657-000, con respecto a la finca 6-8163 por cuanto la información contenida en el cuerpo del plano inscrito bajo el número P-10630-1943, no contiene los elementos necesarios para determinarla.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** En el presente caso el gestionante Giovanni Amores Abarca en su calidad de copropietario de la finca del partido de Puntarenas matrícula 8163, solicita Nulidad y Cancelación de Planos Catastrados, ya que según su dicho se encuentran Superpuestos sobre su propiedad ya que constituyen una duplicidad ilegítima y contraria a la normativa registral y catastral en la finca del partido de Puntarenas matrícula número 8163 derechos 001, 002, 003.

Esta situación provocó que el Registro Inmobiliario ordenara la apertura del Expediente Administrativo No. 707-2011-RIM y consignar advertencia administrativa sobre las fincas del partido de Puntarenas matrículas 31128-000, 105581-000, 105580-000 y 177657-000, así como en los planos catastrados números P-1432576-2010, P-357550-1996, P-496236-1998 y P-145142-2010, mediante resolución dictada a las ocho horas del diecinueve de agosto de dos mil once.

**CUARTO. RESPECTO DE LOS ALCANCES DE LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO.**

El artículo 13 de la Ley No 6545 del 25 de marzo de 1981, “Ley del Catastro Nacional, dispone que: *“La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional. Para lograr ese objetivo, el Catastro*



*Nacional podrá contratar con empresas públicas o privadas, así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.”*

En complemento de este precepto, el artículo 1º, inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo No 34331-J de 27 de febrero del 2008, y su reforma, dispone en lo conducente que: *“El Catastro Nacional tiene bajo su competencia la ejecución y mantenimiento del catastro y la creación de un Registro Catastral mediante los procedimientos técnicos y tecnológicos de que disponga...”*

Por su parte, el artículo 5 de dicho Reglamento, nos indica que entre los alcances que se obtienen del catastro, para efectos del Registro Inmobiliario, está el de *“b) Crear un banco de datos cartográfico-catastral, que permita obtener **información variada, oportuna y real.** c) Conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.”*, en concordancia con lo cual, el artículo nueve siguiente, dentro de las etapas básicas de los trabajos catastrales contempla la *“conciliación jurídica, validación y saneamiento en el Registro Inmobiliario”*. (suplida la negrita)

De la normativa transcrita queda evidenciado, que la compatibilización de la información del Catastro Nacional con la información del Registro Inmobiliario, es una función pública, por tanto, revestida de interés público, para cuya realización se ha habilitado competencialmente al Catastro Nacional a contratar con empresas públicas y privadas y delegar parcialmente, su ejecución y mantenimiento. Dentro de esta filosofía se enmarca la existencia y actividad desplegada por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro Inmobiliario de Costa Rica, aprobado mediante Ley No 8154 del 27 de noviembre del 2001 y publicada en el Diario Oficial La Gaceta No 237 del 10 de diciembre de ese año.

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 citado Reglamento como 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”*.

Como consecuencia de lo anterior, y a partir de la reforma introducida al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para todo movimiento sobre una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un plano con el fin de que exista una **efectiva concordancia entre la realidad jurídica** que se hará constar en los asientos del Registro Inmobiliario y **la realidad física**, certificada mediante las representación o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

De las disposiciones transcritas se deduce que la intención legislativa de incorporar en la publicidad registral toda la información catastral de los inmuebles, involucra no sólo la inclusión del número de plano que los grafica, sino que además ese plano debe efectivamente representar la realidad física y actualizada del inmueble. Asimismo de incluirse cualquier medida cautelar administrativa o judicial que los afecte y que incida en su plena validez y eficacia jurídica, como resultado de cualquier inexactitud o inconsistencia que presenten, según las reglas y principios de la función catastral, que tal como se define en el artículo 1 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, *“consiste en el inventario de todos los inmuebles del país en el que cada uno de ellos se describe gráfica, numérica y literalmente”*.

La habilitación legal para incorporar a la publicidad registral inmobiliaria, asientos provisionales con carácter de aviso o advertencia con fines específicos de “publicidad noticia” referida a aspectos catastrales, la encontramos en el artículo 29 de la Ley de Catastro Nacional, que permite al Registro Público, *“consignar en sus asientos y registros, los datos catastrales que el reglamento de esta ley determine, con el objeto de lograr en el futuro una uniformidad de datos catastrales, registrales y tributarios.”*



Recientemente, la reforma introducida al artículo 2 de la Ley No 5895, “Ley de Creación del Registro Nacional, mediante Ley No 8710 del 10 de marzo del 2009, que crea el Registro Inmobiliario, incorporando dentro de su organización administrativa al Catastro Nacional, clarifica la voluntad legislativa de unificar la información que consta en el Registro Inmobiliario y el Catastro Nacional, tal como así lo define el artículo 2 inciso u) del actual Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

**QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** En el caso que nos ocupa, y concretamente con base en la prueba que consta en el expediente a folios del 122 al 127, el subdirector del Catastro Nacional de ese entonces el ingeniero Juan Araque Skinner indicó en oficio de fecha 22 de setiembre de 2003 lo siguiente:” (...) *Respecto de la localización técnica o material de la finca a la cual se refiere el plano P- 10630-1945, me permito hacer de su conocimiento, que el citado documento no contiene los elementos mínimos necesarios, a saber ubicación geográfica, referencias y cuadrículas cartográficas, que permitan una localización adecuada*” y a folio 125 el Instituto Geográfico Nacional a solicitud del Juzgado Agrario de Corredores, mediante oficio de fecha 5 de setiembre de 2003 en el cual el ingeniero Manuel Mena Abarca del Departamento de Geodesia y Topografía señala que de la información que se suministra del inmueble en la copia del microfilm del plano No P-10630-45 “***no encontramos información básica y pertinente que nos pudiera sugerir con evidente certeza donde podría estar localizado el inmueble, por tanto, no se puede localizar técnica o materialmente dicha finca***”. Estos oficios vienen a ser ratificados por el ingeniero Ricardo Loría Sáenz, coordinador general del Departamento Catastral Registral en oficio RIM-CCR-042-2010 de fecha 09 de noviembre de 2010 y en el mismo indicó “(...)2 *Conforme a la información contenida en el cuerpo del plano inscrito bajo el número P-10630-43, los detalles geográficos dispuestos en nuestra cartografía, base para la calificación de planos de agrimensura, no existen elementos para conocer la localización exacta del inmueble representado por él.*”

Considera este Tribunal al igual que lo hizo el a quo, que según se desprende de los informes rendidos tanto por la División Catastral como por el Instituto Geográfico Nacional se



desprende la ausencia de elementos que permitan con certeza y precisión determinar la existencia de los traslapes o sobreposiciones entre asientos catastrales, siendo contestes tanto los ingenieros Araque Skinner, Mena Abarca y Loría Sáenz al afirmar que el documento del caso adolece de los elementos mínimos requeridos para realizar una ubicación y localización del mismo en un plano cartográfico. El asiento catastral del caso, no contiene una ubicación geográfica dentro de las coordenadas geográficas nacionales, tampoco se encuentra el inmueble descrito en el plano referenciado a algún punto que permita con precisión determinar donde se ubica, si a ello le sumamos que el levantamiento indica distancias de hasta 17324, (vértices del 1-2 y 2-3 ) resulta imposible para el Registro Inmobiliario determinar la existencia de traslapes entre ese asiento y los asientos P-1432576-2010, P357550-1996, P-496236-1998 y P-1455142-2010, y por ende de las fincas que los mismos contienen.

Por ende ante la ausencia de elementos cartográficos básicos en el plano catastrado P-10630-1943, impiden que el técnico catastral informe sobre la sobreposición alegada, lo cual se constituye en el motivo que torna nugatorio la posibilidad de determinar con certeza, precisión y exactitud la inconsistencia alegada por el gestionante, por lo que considera este Órgano Colegiado que resulta a todas luces improcedente contrario a las reglas de la sana crítica, sustentar una inmovilización en un informe que no es contundente en la existencia de contradicciones de estados parcelarios.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos del recurrente, toda vez que en el presente caso, los informes técnicos revelan que el asiento catastral del caso, no contiene una ubicación geográfica dentro de las coordenadas geográficas nacionales, tampoco se encuentra el inmueble descrito en el plano referenciado a algún punto que permita con precisión determinar donde se ubica, lo cual torna imposible para el Registro Inmobiliario y para este Órgano de Alzada, determinar la existencia de los traslapes entre ese asiento y los asientos P-1432576-2010, P357550-1996, P-496236-1998 y P-1455142-2010, y por ende de las fincas que los mismos contienen.



Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Giovanni Amores Abarca**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil once.

**SEXTO. 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 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 y citas normativas se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Giovanni Amores Abarca**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las diez horas diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil once, 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.**

*Luis Gustavo Álvarez Ramírez*

*Pedro Suárez Baltodano*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Kattia Mora Cordero*

*Guadalupe Ortiz Mora*



**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**

**CATASTRO NACIONAL**

**TE: OBJETO DEL CATASTRO**

**PLANO CATASTRADO**

**TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL**

**TNR: 00.58.55**