
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2021-0422-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

JOSE ALPIZAR QUESADA, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2021-250-RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0040-2022

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas dieciocho minutos del once de febrero de dos mil veintidós.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el licenciado **Guillermo Araya Paniagua**, abogado, vecino de Alajuela, con cédula de identidad 1-1259-0906, en su condición de apoderado especial administrativo del señor **José Alpízar Quesada**, vecino de Alajuela, con cédula de identidad 2-0107-0726, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:54 horas del 15 de abril de 2021.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

El presente procedimiento se inicia mediante escrito presentado el 24 de marzo de 2021 ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por la representación del señor **José Alpízar Quesada**, propietario de la finca provincia de **Alajuela** matrícula **108810**, en el que solicita consignar nota de advertencia administrativa e

inmovilización sobre las fincas de la provincia de **Alajuela** matrículas **165768, 95594, 95299, 155543, 366296, 101993-A, 148479** por cuanto considera que sus vecinos han realizado movimientos utilizando planos sin título traslativo de dominio para apropiarse de su propiedad.

En resolución de las 8:54 horas del 15 de abril de 2021, el Registro Inmobiliario resolvió denegar la gestión administrativa solicitada, y el consecuente cierre y archivo del expediente, por no proceder la investigación del fondo por cuanto no se logra relacionar un plano catastrado a la finca de **Alajuela** matrícula **108810**, que refleje el elemento gráfico que permite determinar el área, forma y ubicación del inmueble.

Inconforme con lo resuelto por el Registro de origen, el apoderado especial del señor José Alpízar Quesada, interpone recurso de apelación contra la resolución del Registro Inmobiliario de las 08:54 horas del 15 abril de 2021, solicitando se revoque y se continúe con el trámite del procedimiento administrativo, para lo cual argumenta que lo que está pidiendo es una investigación para determinar si el asiento registral ha sufrido alteraciones, no si tiene un plano, que no era exigido antes de promulgarse la Ley de Catastro Nacional la cual no se le puede aplicar de forma retroactiva, y que se investigue si los demás inmuebles colindantes cuentan con un título traslativo de dominio, que es fundamental para que se inscriba un inmueble. Se fundamenta en el artículo 34 de la Constitución Política, 92 del Reglamento del Registro Público y 460 del Código Civil, pues según su interpretación la Dirección Inmobiliaria pretende darle efecto retroactivo a la situación jurídica de su representado.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Se acogen los hechos tenidos por probados en el Considerando Segundo y se agrega el siguiente:

IV.- Mediante resolución de las 11:00 horas del 20 de diciembre de 2021 y de las 14:16 horas del 18 de enero de 2022 se solicitó al gestionante, con carácter de prueba para mejor resolver, que procediese a ampliar el informe que consta a partir del folio 24 del expediente principal, aportando un montaje en que se incluya la finca de su propiedad A-108810, que permita determinar el traslape alegado con respecto a las fincas cuya inmovilización se solicita, el cual deberá estar sustentado en los insumos cartográficos con que cuenta el Registro Inmobiliario, sin que al dictado de la presente resolución se haya dado respuesta a lo requerido. (folios 10,11 y 14 del legajo digital de apelación)

TERCERO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos con este carácter relevantes para el dictado de la presente resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Una vez analizado el acto administrativo de primera instancia se determina la existencia de un error material a folio 66 del expediente principal, que hace referencia a la declaratoria de zona catastrada del distrito 03 Llorente, cantón 08 Flores, provincia de Heredia, lo que no causa indefensión alguna por cuanto no afecta el fondo del asunto, en razón de que para la situación correcta, sea el distrito 01 Alajuela, cantón 01 Alajuela, de la provincia de Alajuela, existe información catastral, tal y como se aprecia en el folio 62 del expediente principal donde se cuenta con una impresión del Sistema de Información Catastral (SIRI); por lo que no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. A. SOBRE EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. El procedimiento registral está basado en una serie de principios registrales que funcionan dentro de un iter procedimental hasta llegar al principio de

la fe pública registral, que es una ficción jurídica que favorece a titulares de los derechos reales inscritos y a los terceros interesados que podrían realizar negocios jurídicos con base en la publicidad registral; además, ese principio establece la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad.

A pesar de lo anterior, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias o inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (inexactitud registral) o fuera de ella (inexactitud extraregistral). Las inexactitudes de origen registral son las que tienen su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral (artículo 15).

Las inexactitudes de origen extraregistral son las que se originan fuera del ámbito registral y se producen por: "...a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble (...); b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada..." (artículo 16), y son atribuibles "...al agrimensor, notario público, autoridad judicial, administrativa o cualquier otro agente externo al Registro, porque el documento presentado para su inscripción, contenga una redacción vaga, ambigua o inexacta o fe generado con ocasión de cualquier tipo de fraude y así lo aceptaran o se declare en vía judicial..." (artículo 31), siempre y cuando se trate de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

De igual forma, la fe pública registral establece la presunción que los asientos registrales y catastrales son exactos, completos y concordantes con la realidad,

presunción que deriva no solamente del proceso de calificación y de inscripción de los diversos instrumentos públicos presentados en el Registro Inmobiliario, sino que prospera en virtud de la fe pública que el Estado costarricense ha delegado en los profesionales que autorizan esos instrumentos públicos

Asimismo, los informes técnicos catastrales, los planos y la información gráfica y matemática que consta en cada uno de esos planos, se encuentran protegidos por este principio de la fe pública que ostenta el profesional que las ha ejecutado y autorizado, sea el topógrafo y/o el profesional en agrimensura. De tal modo que tales actuaciones se presumen exactas, veraces, eficaces y auténticas.

Otro de los principios que informan el derecho registral es el principio de publicidad, que viene a publicitar en un asiento registral la información subjetiva y objetiva del bien jurídico que se trate. Los efectos de esa publicidad varían si se trata de un asiento provisional o definitivo, en cuyo caso el primero de índole formal, tiene como efecto una publicidad noticia, mientras que el segundo, de índole material es aquel que viene a publicitar una modificación, transformación o extinción del bien jurídico, estableciendo la presunción de que ese asiento registral es exacto, completo y concordante con la realidad física.

B. SOBRE EL PLANO CATASTRADO. El Catastro se define según el artículo 2 de Ley de Catastro Nacional, que es Ley N° 6545 del 25 de marzo de 1981, publicada en La Gaceta N° 73 del 15 de abril del mismo año *como "... la **representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional...**"* (Lo destacado no es del original), y dicha representación se alcanza mediante el levantamiento de los denominados planos de agrimensura, que son presentados para su debida inscripción en la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, surtiendo los efectos legales

respectivos. En este mismo orden de ideas, el numeral 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional; que es Decreto Ejecutivo N° 34331-J del 29 de noviembre de 2007, publicado en La Gaceta N° 41 del 27 de febrero de 2008, refiriéndose a los planos de agrimensura, manifiesta que *"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..."*, es decir, que **la función del plano catastrado es identificar plenamente y definir en forma inequívoca los distintos bienes inmuebles**, esto en razón de que el plano catastrado incluye la información relativa a la ubicación geográfica del inmueble que describe, por lo que la única forma de poder determinar la existencia de una sobreposición, ya sea total o parcial, es con sustento en la ubicación geográfica que muestren los respectivos planos catastrados, pues es a través de la ubicación geográfica que podemos identificar inequívocamente un terreno, y por ende la existencia o no de una sobreposición, dado que la fe pública del profesional de la agrimensura cobija lo relativo al área, el derrotero y la **ubicación**, conforme lo establece el artículo 12 de la Ley para el ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, que es Ley N° 4294 de 19 de diciembre de 1968, y el artículo 19 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

De hecho, la necesidad de que un plano permitiese localizar dónde se encuentra un inmueble puede encontrarse también en la Ley N° 49 que Crea la Oficina de Catastro General, del 29 de julio de 1926, que a su vez modificó la Ley sobre Formación del Catastro, que es Ley N° 70 de 18 de diciembre de 1916, y estableció en lo de interés:

ARTÍCULO 4°.- En los sucesivos ningún plano surtirá efectos legales si no va autorizado por un ingeniero incorporado en la Facultad correspondiente y si no ha sido visado por la Oficina del Catastro, en donde quedará archivada una copia fiel de cada plano.

[...]

Todo plano que se levante con posterioridad a la fecha de promulgación de esta ley y se refiera a fincas ya habitadas por carreteras, ferrocarriles, tranvías públicos, caminos vecinales o cantonales o veredas permanentes y conocidas, debe contener un punto de referencia enlazado a su perímetro por medio de sus respectivos rumbos y distancias.

Tal punto de referencia será el más próximo y fijo y podrá ser con especificación clara de nombres, el cruce de dos caminos; el paso de una quebrada o río por un camino la confluencia de quebradas o ríos, una iglesia, una escuela u otro edificio público; un puente; un poste numerado de una vía férrea, etc. etc., y en su caso también uno de los mojones que coloque la Oficina de Catastro. Si el terreno comprendiere en su perímetro cualquiera de los puntos antes indicados u otro cualquiera de fácil identificación, ese mismo detalle servirá de referencia para el Catastro, siempre que así se indicare en el plano.

Ahora bien, corolario de todo lo anterior, es que al no tener la finca de **Alajuela** matrícula **108810** un plano catastrado incorporado en su asiento registral, o al menos inscrito en el Sistema de Información de Planos, no existe certeza de dónde se encuentra lo que impide afirmar la existencia de una sobreposición, porque, tal y como fue previamente establecido, el plano es precisamente el que viene a dar contenido gráfico a la finca, lo que a su vez también impide la realización de la conciliación jurídico catastral requerida para la determinación de un posible traslape.

Obsérvese que en dos ocasiones le fue solicitado al apelante, como prueba para mejor resolver, mediante resoluciones del 20 de diciembre de 2021 y 18 de enero de 2022, la ampliación del informe que consta a partir del folio 24 del expediente principal, realizado por el ingeniero Gabriel Jesús Vega Castro a efectos de que

aportara un montaje que incluyera la finca de **Alajuela** matrícula **108810**, con el fin de determinar el traslape alegado con respecto a las fincas cuya inmovilización se solicita, cuestión que no cumplió el interesado, por lo que no cuenta este órgano de alzada con insumo alguno que justifique cambiar el criterio de la resolución venida en alzada.

C. SOBRE LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. Analizados los agravios del apelante, de acuerdo con lo que puede concluirse dadas las imprecisiones técnicas que presentan, es menester recalcar que no puede llevarse a cabo una investigación que determine si existe una sobreposición de la finca de su propiedad, de la provincia de **Alajuela** matrícula **108810**, con respecto a las fincas de la provincia de **Alajuela** matrículas **165768, 95594, 95299, 155543, 366296, 101993-A y 148479** por cuanto ha quedado demostrado que en este caso en concreto no puede realizarse una conciliación jurídico catastral sin contar con un plano catastrado.

En los acápites anteriores se han citado normas y principios que advierten la importancia del plano catastrado (inexistente en el caso que nos ocupa) y los efectos del asiento catastral en la resolución recurrida; valga acotar que no se está aplicando la ley de forma retroactiva al gestionante, y que su aseveración respecto a que el plano catastrado no era exigido antes de promulgarse la Ley de Catastro Nacional, no es del todo exacta, por cuanto previo a esta Ley lo que no se exigía era que constara en el asiento registral, pero sí era requerido que toda finca contara con un plano que la describiera, por lo que en época anterior a la Ley de Catastro Nacional, se presumía que al momento de originarse la finca, la autoridad notarial, administrativa o judicial, de acuerdo al origen del inmueble, procedía a dar la descripción del inmueble con base en un plano catastrado, todo al amparo de la fe pública, para poder inmatricularla, aunque no indicara su numeración para

publicitarla en el Registro.

En cuanto a la solicitud de investigar si los demás inmuebles colindantes cuentan con un título traslativo de dominio, debe indicarse que no se ha aportado prueba alguna por parte del recurrente que permita determinar que estas fincas presentan algún problema en el tracto sucesivo subjetivo. En otro orden de ideas, si lo que pretende el apelante es que se determine la existencia de una inconsistencia catastral que esté relacionada a un traslape, tampoco ha aportado prueba alguna al respecto, y no es posible que se continúe con una investigación de forma oficiosa sin ningún indicio que demuestre la presencia de una inconsistencia o inexactitud, lo que no es obstáculo para que se pueda seguir si en un futuro se llegare a detectar alguna inconsistencia dentro de las distintas fases del levantamiento catastral, aunque no necesariamente relacionada con la finca del gestionante.

Cabe destacar que la seguridad en la publicidad registral no puede verse como una función exclusiva del Registro Nacional, toda vez que para su inmutabilidad requiere también que los instrumentos públicos que motivan el nacimiento, la modificación o la cancelación de los asientos registrales y catastrales sean exactos, precisos, veraces, auténticos y eficaces con respecto a los negocios jurídicos que los administrados y usuarios dispongan al momento de accionar este aparato institucional.

Dado que no se presentó la aclaración solicitada por parte del apelante, los agravios deben rechazarse ya que el Registro Inmobiliario actuó conforme al procedimiento establecido y más bien fue el apelante fue quien no cumplió con lo solicitado por esta instancia, por lo que no podría este Tribunal, ni el Registro, determinar la existencia de algún tipo de inconsistencia por lo que lo procedente es el rechazo de

la presente gestión, tal y como de esa manera fue determinado por el Registro Inmobiliario y por ello debe confirmarse la resolución apelada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas este Tribunal declara **sin lugar** el recurso de apelación planteado por el licenciado **Guillermo Araya Paniagua**, en su condición de apoderado especial administrativo del señor **José Alpízar Quesada**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 08:54 horas del 15 de abril de 2021, la cual **se confirma**. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mut/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

PROCEDIMIENTOS REGISTRALES

TE: INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL
SISTEMAS DE SEGURIDAD REGISTRAL
TG: REGISTRO NACIONAL
TNR: 00.52.55

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: PROCEDIMIENTO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
TG: ERRORES REGISTRALES
TNR: 00.55.53

CATASTRO NACIONAL

TE: PLANO CATASTRADO
TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL
TNR: 00.58.55

EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO

TG: PLANO CATASTRADO
TNR: 00.61.25

PLANO CATASTRADO

TE: CONTENIDO DEL PLANO CATASTRADO
EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO
TG: CATASTRO NACIONAL
TNR: 00.61.55

CONTENIDO DEL PLANO CATASTRADO

TE: DATOS GENERALES DEL PLANO CATASTRADO
TG: PLANO CATASTRADO
TNR: 00.62.55