

Expediente N° 2006-0358 TRA-BI

Gestión Administrativa

SINERGESIS, SOCIEDAD ANÓNIMA, apelante

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Exp. Origen No. 2006-313)

VOTO N° 148-2007

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Goicoechea, a las diez horas con treinta minutos del veintiséis de abril de dos mil siete.-

Recurso de Apelación interpuesto por el señor Orlando Retana Umaña, mayor, soltero, Economista Agrícola, vecino de San José, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos treinta y uno-quinientos veinticinco, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa de esta plaza **SINERGESIS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero treinta y ocho mil setecientos treinta y uno, en contra de la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veinticinco de setiembre de dos mil seis.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante libelos presentados ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble, en fechas 17 de agosto y 12 de setiembre del 2006, el Ingeniero Orlando Retana Umaña, portador de la cédula de identidad 1-431-525, interpuso diligencias administrativas requiriendo, como pretensión principal, que se ordenara practicar una marginal de advertencia, por existir un traslape de planos catastrados, sobre las fincas inscritas en Folio Real matrícula **6-031280-000**, descrita en el plano catastrado **No 910236-2004**, registrada a nombre de **ASDRÚBAL MARTÍN SEGURA CASTILLO**, cédula de identidad seis - ciento

noventa y cuatro - trescientos tres y la finca matrícula **1-219039-000**, a la que está asociada el plano catastrado **No P-971179-2005**, que corresponde a un lote parte de dicho inmueble, que se encuentra inscrito en la base de planos del Catastro Nacional a nombre de **JOSÉ LUIS MONGE MORA**.. Ambas fincas son colindantes con la finca matrícula **6-051574-000**, descrita en el plano catastrado No P-611709-1986, propiedad de su representada, la compañía **SINERGESIS S.A.**, cédula de persona jurídica número 3-101- 038731.

SEGUNDO. Que la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante resolución emitida a las quince horas del veinticinco de setiembre de dos mil seis, resolvió: *“Denegar las presentes diligencias por no encontrarse fundamentadas en la comisión de un error cometido en sede registral y no encontrarse las pretensiones del gestionante dentro del ámbito de competencia de este Registro”*, por cuanto se considera que la solicitud de consignar nota de advertencia sobre la finca inscrita en el Partido de Puntarenas matrícula treinta y un mil doscientos ochenta - cero cero cero, propiedad de Asdrúbal Martín Segura Castillo, no se demuestra inconsistencia alguna en el asiento de inscripción que denote la comisión de un error en sede registral, además, que no es competencia de ese Registro la consignación de nota de advertencia sobre el plano traslapado, ni se puede pretender que ese Registro adquiriera la obligación de comunicar a los interesados sobre los movimientos o trámites que se realizan, en virtud de que según el artículo 63 del Reglamento del Registro Público, la información es pública, por lo que únicamente a solicitud de las partes que pueden ser modificados los asientos registrales y finalmente, por considerar que los demás aspectos solicitados, no corresponden a su competencia.

TERCERO: Que inconforme con la resolución emitida por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el señor Retana Umaña presentó recurso de revocatoria y apelación en subsidio, mediante escrito presentado el cuatro de octubre de dos mil seis, en el que argumenta que la Dirección del Catastro Nacional reconoce en el oficio No. DCAT-cero cinco nueve uno-dos mil seis, de fecha

diecisiete de agosto de dos mil seis, remitido a la Dirección de dicho Registro, la existencia de un traslape entre los planos P-novecientos diez mil doscientos treinta y seis-dos mil cuatro (P-910236-2004) y el P-seiscientos once mil setecientos nueve-mil novecientos ochenta y seis (P-611709-1986) y este último con el P-novecientos setenta y un mil ciento setenta y nueve-dos mil cinco (P-971179-2005), y al decidirse no incorporar la solicitud de advertencia administrativa en el inmueble y en los planos que constan en estas diligencias, su representada se le está desprotegiendo ante un posible cambio de dueño o modificación en la medida de los inmuebles de los planos cuya prueba de traslape afecta la propiedad que poseen amparada con un plano anterior y con una escritura también de fecha anterior a la de los colindantes.

CUARTO: Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite pertinente, no observándose causales, defectos u omisiones que provocaren la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca; y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. Este Tribunal le requirió a la Dirección del Área de Servicios Registrales, emitir certificación de los planos números P-novecientos diez mil doscientos treinta y seis-dos mil cuatro (P-910236-2004), P-seiscientos once mil setecientos nueve-mil novecientos ochenta y seis (P-611709-1986) y P-novecientos setenta y un mil ciento setenta y nueve-dos mil cinco (P-971179-2005). Asimismo, se le requirió a la Dirección del Catastro Nacional, la realización de una conciliación jurídica en relación a los citados planos, a efecto de que se determine si existe o no traslape, documentos que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que constan a los folios del 73 a 80 inclusive, del presente expediente.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge el elenco de hechos probados contenidos en el considerando segundo de la resolución apelada, excepto los numerados como **I., IV., V., VII y VIII**, por no tratarse técnicamente de hechos de tal naturaleza y que no conciernen a las presentes diligencias.

Además, se tiene por corregido el siguiente hecho: el hecho probado numerado como **VI.**, se modifica de la siguiente manera: “**VI.** El plano catastrado número P-971179-2005, referido al inmueble situado en Buenos Aires, Distrito 3° Naranjito, Cantón 6° Aguirre, Provincia 6° Puntarenas, propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, para traspasar al señor José Luis Monge Mora, cédula de identidad número 9-015-739, es parte de la finca folio real matrícula 1- 219039-000”.

Por haberlo omitido el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se agrega el fundamento probatorio documental de los Hechos Probados acogidos por este Tribunal, de la siguiente manera: El hecho **II.** se sustenta en los folios 16 y 17; el hecho **III.**, se sustenta en los folios 18 y 19 y el hecho **VI.**, se sustenta en el folio 74.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no acoge el hecho tenido como probado contenido en el considerando tercero de la resolución apelada, por cuanto no concierne a las presentes diligencias administrativas.

CUARTO. EN CUANTO AL FONDO. 1-CONCORDANCIA ENTRE LAS REPRESENTACIONES O DESCRIPCIONES GRÁFICAS Y LA INFORMACIÓN JURÍDICA REGISTRAL. Uno de los principios rectores que rigen la función catastral, es el de la concordancia que debe prevalecer entre las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica que consta en la Base de Datos del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Al respecto, el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, en la página 260, Tomo II, 27° edición, define el término concordancia de la siguiente forma: “*CONCORDANCIA.*

Correspondencia o conformidad entre dos o más cosas. Las concordancias, en Derecho, tienen por objeto poner junto al precepto de una ley otros de la misma o de otras que la completan, e interpretan; como también, al lado de un precepto de una ley o código nacional, los de otras leyes análogas o códigos extranjeros, que sirven para aclarar una u otro”.

Este principio se encuentra contemplado en los artículos 18 y 22 de la Ley del Catastro Nacional, No. 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus reformas, que en forma precisa regulan la concordancia que debe existir entre la información que publicitan tanto el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, como el Catastro Nacional, al estipularse en lo que interesa, lo siguiente: “**Artículo 18.-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...”.

Artículo 22: “Con el objeto de establecer la concordancia entre el Catastro y el Registro, la cabida de las fincas podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, con la sola declaración del propietario en escritura pública... ”. (suplida la negrilla).

Con la promulgación del Código Notarial, que es la Ley No. 7764, queda evidenciada la necesidad de fortalecer aún más la aplicación de ese principio, pues dicho cuerpo normativo introdujo una serie de reformas legales a diversas leyes que son de aplicación, no sólo en el Catastro Nacional, sino también en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, Así, con la reforma al artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional, a partir del 22 de mayo de 1998, se exige que en todo acto o contrato inscribible en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, se deberá indicar el plano de agrimensura que corresponde al inmueble objeto del movimiento, salvo las excepciones que por ley así se disponga, a efecto de que exista una verdadera concordancia y por ende, una exactitud entre la realidad física (plano catastrado) y la realidad jurídica de un determinado bien inmueble. Bajo la tutela de esa concordancia, mediante el Decreto Ejecutivo No. 32563-J, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 166, el 30 de agosto de 2005, se emite el Reglamento

al artículo 30 de la Ley de Catastro, con el fin de establecer procedimientos que de manera coordinada, se pueda sanear tanto la información contenida en los asientos registrales, como la que arroja la representación gráfica de la realidad física constante en el plano catastrado, disponiéndose en el numeral 2° del citado Reglamento, lo siguiente: *“En caso de existir cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea detectada por el Catastro Nacional o haya sido puesta en conocimiento por el Registro Público de la Propiedad Inmueble o por cualquier interesado, la Dirección del Catastro Nacional deberá iniciar un proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo que establece el Título IV del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble”,* toda vez que el catastro consiste en: *“la representación y descripción gráfica, numérica literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos”* (ver artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional).

QUINTO. En el presente asunto, si bien es cierto no estamos en presencia de un error de origen registral, tal y como lo señala el Registro **a quo**, del informe técnico vertido por el Catastro Nacional y que consta a folio 76, se señala la existencia de una “inexactitud registral” que consiste, de conformidad con las situaciones geográficas indicadas por los profesionales que autorizaron los planos, en la existencia de un traslape, en tanto los planos números P-novecientos diez mil doscientos treinta y seis-dos mil cuatro (910236-2004), de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula treinta y un mil doscientos ochenta-cero cero cero (31280-000) y el plano número P- seiscientos once mil setecientos nueve-mil novecientos ochenta y seis (611709-1986), de la finca del Partido de Puntarenas matrícula cincuenta y un mil quinientos setenta y cuatro- cero cero cero, se traslapan, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 42, párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional que estipula lo siguiente: *“ El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma*

inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento” .

Así las cosas, ante la evidente inexactitud registral, amerita que los terceros tengan conocimiento de su existencia, a través de la apertura de un procedimiento administrativo, tendiente a subsanarla, publicitándose una nota de advertencia que advierta sobre la existencia del traslape de los planos números P-novecientos diez mil doscientos treinta y seis-dos mil cuatro (910236-2004) y P seiscientos once mil setecientos nueve-mil novecientos ochenta y seis (611709-1986), relacionados con los inmuebles del Partido de Puntarenas, matrículas treinta y un mil doscientos ochenta-cero cero cero (31280-000) y cincuenta y mil quinientos setenta y cuatro-cero cero cero (51574-000) y para ello, en caso que la modificación o cancelación de alguna información no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, el artículo 92 del Reglamento del Registro Público abre paso a la gestión administrativa, estableciendo lo siguiente: *“Cuando existe una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes, se puede plantear la solicitud a efecto de rectificar el error o eliminar el vicio de nulidad, o cancelar o modificar dicha información...”*, gestión que se ha constituido como medio de saneamiento, tal y como lo informa el artículo 30, párrafo segundo de la Ley del Catastro Nacional y, en caso de que no fuere posible en sede administrativa la consecución del saneamiento, deberá practicarse la inmovilización sobre las fincas inscritas en el Partido de Puntarenas, matrículas treinta y un mil doscientos ochenta-cero cero cero (31280-000) y cincuenta y un mil quinientos setenta y cuatro-cero cero cero (51574-000), para que el asunto sea dirimido en sede jurisdiccional.

SIXTO. SOBRE LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones y citas normativas que anteceden, este Tribunal declara con lugar el recurso de apelación presentado por el señor Orlando Retana Umaña, representante de la empresa **SINERGESIS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada

por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veinticinco de setiembre de dos mil seis, la que en este acto se revoca, a efecto de que dicho Registro proceda a dar apertura a la correspondiente diligencia administrativa de oficio y practique las medidas cautelares que correspondan.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y de jurisprudencia que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación formulado por el señor Orlando Retana Umaña, representante de la empresa **SINERGESIS, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las quince horas del veinticinco de setiembre de dos mil seis, la cual en este acto se revoca, y se ordena al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, iniciar la correspondiente gestión administrativa de oficio y practicar las medidas cautelares correspondientes. 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.-**NOTIFIQUESE.**-

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Priscilla Loreto Soto Arias

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

DESCRIPTOR:

- Catastro Nacional
- Objeto del Catastro
- Principios Catastrales
- Gestión Administrativa Registral