
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente 2014-0593-TRA-RI(DR)-494-18

Gestión Administrativa

Giovanni Amores Abarca, Edgar Quirós Reyes, Ángel Brenes Arguedas, apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2014-874-RIM)

[Subcategoría: Bienes Inmuebles]

VOTO 0120-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas treinta y siete minutos del once de marzo del dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por los señores Giovanni Amores Abarca, empresario, con cédula de identidad 6-158-245, Edgar Quirós Reyes, abogado, con cédula de identidad 1-467-135, y Ángel Brenes Arguedas, oficial de seguridad, con cédula de identidad 6-137-138, todos mayores de edad, en su condición personal, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, de las 8 horas del 30 de agosto del 2018.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. SOBRE LAS ALEGACIONES DE LOS SOLICITANTES Y LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO.

El señor Sean Wesley Stubbs, soltero, inversionista, ciudadano estadounidense, con pasaporte de su país 047611838, en representación de PLANETA RICA, SOCIEDAD ANONIMA, con cédula de persona jurídica 3-101-49007, presentó diligencias de Gestión Administrativa ante la Dirección del Registro Inmobiliario, con fecha 19 de marzo de 2014,

en donde informa que los planos P-1722811-2014, P-1722812-2014 y P-1722973-2014, que grafican parte del derecho 36 de la finca matrícula 8163 de la Provincia de Puntarenas, se sobreponen con el plano P-1432576-2010 que describe la finca matrícula 31128 de la misma provincia, de la cual es titular su representada. En razón de dichas afirmaciones solicita sea consignada Nota de Advertencia Administrativa tanto sobre la inscripción de la finca P-8163-036, así como los planos P-1722811-2014, P-1722812-2014 y P-1722973-2014. Igualmente solicita que, en el momento procesal oportuno se proceda a cancelar los indicados asientos catastrales y declarar que fueron registrados en forma irregular en virtud de que en ellos se omitió el visado municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y el acápite quinto del Criterio de Calificación Catastral No. DC-03-2008.

Mediante resolución de las 8 horas del 30 de agosto del 2018, la Dirección del Registro Inmobiliario, dictaminó en lo conducente, lo siguiente: **“POR TANTO:** *En virtud de lo expuesto..., SE RESUELVE: I) ORDENAR la aplicación de la caducidad a los planos catastrados P-1722811-2014, P-1722812-2014, P-1722973-2014, por haber transcurrido el plazo de caducidad establecido en el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional,...* **II) AUTORIZAR la presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad de las fincas y planos relacionados,...** **III) LEVANTAR las notas de advertencia administrativa que publicitan las fincas del Partido de Puntarenas OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (8394), VEINTIUNMIL QUINIENTOS CUARENTA Y UNO (21541), TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIOCHO (31128), CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SIETE (47607) Y CUARENTA Y SIETE MIL DIEZ (47010), así como a los planos catastrados P-DIEZ MIL OCHOCIENTOS ONCE- MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO (P-10811-1945), P-TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES (P-13255-1973), P-VEINTIOCHO MIL**

SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO- MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS (P-28734-1976), P-CIENTO OCHENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL-MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (P-180496-1994), P-UN MILLON SIETE MIL QUINIENTOS VEINTITRES-DOS MIL CINCO (P:1007523-2005), P-UN MILLON CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS- DOS MIL DIEZ (P-1432576-2010), P-UN MILLON SETECIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS ONCE- DOS MIL CATORCE (P-1722811-2014), P-UN MILLON SETECIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS DOCE- DOS MIL CATORCE (P-1722812-2014) y P- UN MILLON SETECIENTOS VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES-DOS MIL CATORCE (P-1722973-2014). IV) CONSIGNAR INMOVILIZACION en el plano CATASTRADO P-DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA-MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES (P-10630-1943). V) CONSIGNAR nota de AVISO CATASTRAL el asiento de la finca del Partido de Puntarenas matrícula OCHO MIL CIENTO SESENTA Y TRES (8163), por cuanto dicho asiento registral publicita el plano catastrado P-10630-1943, el cual no cuenta con elementos para conocer de forma inequívoca, su localización exacta, 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 su asiento de inscripción;...”

Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 7 de setiembre de 2018, los señores Giovanni Amores Abarca, Edgar Quirós Reyes y Ángel Brenes Arguedas, interpusieron recurso de revocatoria con apelación en subsidio. El Registro Inmobiliario rechaza el recurso de revocatoria y admite el de apelación ante este Tribunal. Los apelantes expresaron como agravios lo siguiente: En su condición de copropietarios de la finca folio real 8163 y los derechos respectivos, y en tenor de las resoluciones de la

Dirección del Registro Inmobiliario y del Tribunal Registral Administrativo (voto 231-2015) solicitan la cancelación definitiva de la advertencia administrativa que pesa sobre el inmueble, así como anularse los planos que traslapan su finca madre y decretarlos nulos, pues violentan los principios de legalidad y publicidad registral. Refieren a la sentencia del Tribunal Penal de Osa, Segundo Circuito Judicial de la Zona Sur, número 257-2017, expediente 15000001-0442-TP, donde se absuelve de responsabilidad al señor Amores Abarca del delito de Usurpación, en perjuicio de Playa Hatillo Limitada y Punta Dominical Limitada, pidiendo que en base a esta resolución sea revocada la resolución apelada. Por otra parte y en escrito presentado en fecha 1 de octubre de 2018, constante a folio 3000 del expediente, indican que la Dirección del Registro Nacional ha sido omisa en efectuar la orden emanada por el Tribunal Registral Administrativo, respecto a cumplir con la CANCELACION Y CORRECCION REGISTRAL CAUSADA A INTERNA CORPORIS, por acción indebida en el cumplimiento de la sentencia firme emanada dentro de esta causa, con todos los elementos de convicción y pruebas aportadas, al igual que el sustento legal de repetidos fallos emitidos por la Jurisdicción Judicial en vía civil y penal donde se determina el PRINCIPIO MAXIMO DE LA LEGALIDAD, LEGITIMACION Y EN ESPECIAL EL SAGRADO PRECEPTO CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD. Manifiestan, que los actores en contra, no tienen ninguna legitimación ni derecho sobre los inmuebles que con planos y registro de folios indican coinciden con el plano y propiedad 8163 del partido de Puntarenas, el cual por razones cartográficas es clara su ubicación, razón por la que es CONTRAPRODUCENTE, que se dé una resolución contraria a lo ordenado por el Tribunal.

SEGUNDO: En lo que respecta al recurso de apelación presentado ante este Tribunal, a las 11:07 horas del 7 de diciembre del 2018 por parte de los señores María de los Ángeles Sibaja Villanueva y Carlos Eduardo Stevenson Lopez, visible a folio 50 del legajo de apelación, fue planteado fuera del término legal, por lo que únicamente se tiene por agregado a los autos, sin hacer consideración alguna sobre éste por ser extemporáneo.

TERCERO. 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

CUARTO. HECHOS PROBADOS Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

QUINTO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos no probados de relevancia para la resolución de este asunto.

SEXTO. SOBRE EL FONDO. El Registro Inmobiliario, inicia estas diligencias mediante el expediente administrativo 2014-0874-RIM y solicita al Departamento Catastral Técnico de ese Registro, un estudio técnico que permita determinar si existen las inconsistencias denunciadas por el Señor Sean Wesley Stubbs, de calidades conocidas y principalmente con los planos catastrados P-1722811-2014, P-1722812-2014 y P-1722973-2014, que grafican parte de la finca del Partido de Puntarenas matrícula 8163, concretamente el derecho de los apelantes y que además esos planos se sobreponen con el plano catastrado P-1432576-2010 que describe a la finca del Partido de Puntarenas matrícula 31128. En ese informe técnico efectivamente se indica que los aludidos planos conllevan a inconsistencias catastrales que no permiten individualizar las fincas afectadas en estas diligencias.

Ahora bien, atendiendo únicamente a los agravios expuestos por los apelantes, este Tribunal considera que lo pedido en ese recurso ha sido debidamente resuelto en la resolución recurrida. Bajo ese conocimiento, el Registro Inmobiliario declara la caducidad de los planos catastrados P-1722811-2014, P-1722812-2014 y P-1722973-2014, que como se indicó, grafican parte de la finca de Puntarenas matrícula 8163, en donde los apelantes son titulares

de un derecho sobre ese inmueble. Esos planos según se indica, se inscribieron los dos primeros en fecha 28 de febrero del 2014 y el último el 3 de marzo del 2014, quedando cancelados en forma automática en el mes de marzo del 2015. Posteriormente fueron restablecidos por resolución de las 14:40 horas del 21 de setiembre del 2015 emitida por la Subdirección del Registro Inmobiliario, en razón de su utilización en diligencias judiciales del expediente 15-000125-1028-CA, del Juzgado Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial. Al encontrarse terminadas estas diligencias referidas a localización de derechos indivisos, sin haberse utilizado los planos para generar asientos registrales y al haber transcurrido sobradamente el término de caducidad de los mismos, han quedado de pleno derecho cancelados, ordenándose la caducidad correspondiente, en los términos que dispone el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Con lo anterior, la Dirección del Registro Inmobiliario solucionó satisfactoriamente a los apelantes la problemática expuesta, siendo que los planos aludidos no se sobreponían al derecho de propiedad sobre la finca de la Provincia de Puntarenas, matrícula 8163.

Ahora bien, en cuanto a la medida cautelar de *Aviso Catastral* que se impone sobre ese derecho, radica en que el plano catastrado P-10630-1943 que grafica el aludido derecho, publicita errores e inconsistencias que no permiten una sana publicidad registral. Según estudio técnico del Sub-proceso Conciliación Catastral, del Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, ese plano no permite delimitar e identificar de forma inequívoca, la localización exacta del derecho sobre la finca en cuestión. En ese sentido, ya este Tribunal mediante el Voto 231-2015, dictado a las 10 horas del 17 de marzo del 2015 (folio 1922, Tomo XII) hasta el informe DRI-CTE-03-0017-2016 (folio 2215, Tomo XIII), concluye que ese plano posee la misma problemática indicada, cuestión por la que este Tribunal no tiene otros elementos dentro del expediente que determinen lo contrario y que permita revocar la resolución en cuanto a ese punto. Lamentablemente no se cuenta con

elementos contundentes e idóneos para lograr la debida individualización del bien cuyo titular son los recurrentes. En ese sentido se rechazan los agravios expuestos y se mantiene dicha cautelar.

El Aviso Catastral se aplica en un asiento registral, cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y la descripción jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia. En la directriz RIM-003-2011 del 20 de octubre del 2011, se materializan los presupuestos y efectos de esta figura cautelar, disponiendo su utilización en las inconsistencias derivadas del levantamiento catastral, según lo dispuesto en el Título III del Reglamento del Registro Inmobiliario N° 35509-J.

La forma de levantar esta medida cautelar, es precisamente incorporando mediante rogación a la corriente registral, un nuevo plano que venga a solucionar las inconsistencias del anterior y que identifique y grafique plenamente el derecho de propiedad. Este es un acto propio del titular registral que se somete al proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en el asiento de inscripción, a efecto de una correcta publicidad que genera a su vez seguridad y fe pública registral.

Recordemos, que el Registro Inmobiliario debe resguardar los principios consagrados dentro de la actividad registral establecida en el artículo 1 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, No. 3883 de 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que establece; ***“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 o derechos. (...)”***

Bajo ese escenario, es claro que por atribución legal le compete al Registro de instancia, por razones de la materia conocer de las situaciones jurídicas que atentan contra la seguridad

jurídica de los titulares, como de eventuales terceros, facultado por ley para aplicar las medidas atinentes al caso, en deparó de la conservación y resguardo del consagrado principio de seguridad registral, por cuanto la publicidad registral solo cumple su papel si la información que se publicita es segura y confiable.

Por esa razón, considera este Tribunal que el Registro Inmobiliario hizo bien al aplicar la medida preventiva, en virtud de ser una medida cautelar con características básicas del régimen cautelar (judicial o administrativo) de instrumentalidad y provisionalidad, la cual pretende mediante la información que se publicita, dar a conocer de la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inscritos, pero que sus efectos únicamente son de publicidad noticia. En ese sentido, el bien continúa en el tráfico jurídico.

Respecto a la sentencia N° 257-2017 de las 8:30 horas del 12 de diciembre 2017, dictada por el Tribunal Penal de Osa del II Circuito Judicial, causa penal 15-000001-0442-TP, seguida contra el señor Giovanni Amores Abarca por el delito de usurpación, en perjuicio de Playa Hatillo y Punta Dominical, para este caso no tiene incidencia alguna, puesto que lo que resuelve es la situación personal del indiciado, pero no indica la situación jurídica del inmueble, ni mucho menos la del plano.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por los señores Giovanni Amores Abarca, Edgar Quirós Reyes y Ángel Brenes Arguedas, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, de las 8 horas del 30 de agosto del 2018.

SÉTIMO. 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 (N° 8039 del 12 de octubre de 2000) y 2° del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 30 de marzo de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Por las consideraciones que anteceden, se declara *sin lugar* el recurso de apelación planteado por los señores Giovanni Amores Abarca, Edgar Quirós Reyes y Ángel Brenes Arguedas en su condición personal, contra de la resolución emitida por el Registro Inmobiliario, de las 8 horas del 30 de agosto del 2018, 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

Maut/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM