



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2008-0063-TRA-CN-765-09**

**SOLICITUD DE CANCELACION DE PLANO**

**BANDERA PALM BEACH BPB, S.A., Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Catastral (Exped. de Origen 07-27-01-2006)**

**[Subcategoría: Planos]**

***VOTO No 0021-2010***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las nueve horas con diez minutos del once de enero de dos mil diez.***

**Recurso de Apelación** presentado por la Licenciada **Hilda Salas Castro**, con cédula de identidad número 1-0883-0341, con oficina en Escazú, San José, en representación de la **Bandera Palm Beach BPB S.A.**, con cédula jurídica 3-101-408961; contra la resolución No. 1228-2009 dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las once horas del dos de abril de dos mil nueve.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Catastro Nacional el 19 de julio de 2006, el señor Ever Gutiérrez Juárez, con cédula 5-150-879, informa sobre un posible error en la inscripción del plano catastrado No. 1049119-2006, que dio origen a la finca 149176 del Partido de Guanacaste, y que consiste en la reunión de dos fincas (57312 y 20032), modificando los planos catastrados números G-452447-1981 que corresponde a la finca 57312 y G-1972-1964 que supuestamente corresponde a la finca 20032, siendo que en la realidad este último plano corresponde a la finca 20034 de su propiedad. En razón de lo anterior, solicita sean inmovilizadas las fincas relacionadas, se



realice la investigación pertinente y sean anulados el plano G-1049119-2006 así como la reunión de fincas, devolviendo las inscripciones registrales y catastrales a su estado original.

**SEGUNDO.** Realizado un estudio preliminar del asunto, la Dirección del Catastro Nacional procede, mediante resolución de las 14 horas del 27 de julio de 2006, a dar apertura del Expediente No. 07-27-01-2006, consignando Advertencia Administrativa en el plano indicado.

Mediante escritos presentados el 21 de julio y el 16 de agosto de 2006, visibles a folios 53 y 172 vuelto, el señor Gutiérrez Juárez solicita a la Dirección de Catastro Nacional el retiro de su gestión original, que no se realice ninguna anotación sobre las propiedad objeto de las diligencias y procediendo al cierre definitivo del expediente administrativo.

La Dirección del Catastro Nacional ante la existencia de un eventual error de calificación e inscripción, procede a continuar con la investigación de mérito en forma oficiosa y mediante resolución de las 9 horas del 22 de agosto de 2006, resuelve ampliar la nota de Advertencia Administrativa al plano G-1972-1964.

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado el 21 de enero de 2008 ante la Dirección del Catastro Nacional, suscrito por **Randal Jesús Castro Azofeifa**, en representación de **Bandera Palm Beach BPB Sociedad Anónima**, se apersona y manifiesta en el mismo sentido que el escrito inicial presentado por Ever Gutiérrez Juárez y solicita que se consigne advertencia administrativa y se inmovilice la reunión de fincas inscrita según matrícula G-149176-000 a nombre de la empresa Consorcio Romrock Tres S. A. y que se anule la inscripción del plano G-1049119-2006, respetando la situación jurídica de la finca de su representada G-20034 y su correspondiente plano catastrado G-1972-1964, volviendo las cosas a su estado original y legal.

**CUARTO.** Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución dictada a las once horas del dos de abril de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: “... **1) CONSIGNAR**



**INMOVILIZACIÓN** sobre los planos catastrados G-mil novecientos setenta y dos-mil novecientos sesenta y cuatro (G-1972-1964) y G-uno cero cuatro nueve uno uno nueve-dos mil seis (G-1049119-2006), la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante la presentación de plano y la cancelación de asientos catastrales y registrales, subsanen la inexactitud catastral y registral que dio origen a estas diligencias. (...) 3) **Comunicar** esta resolución a la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles para lo que corresponda...”

**QUINTO.** Que mediante escrito presentado el 17 de abril de dos mil nueve, la Licenciada Hilda Salas Castro, en la condición indicada, presentó Recurso de Apelación contra la resolución dictada por el Catastro Nacional quien lo admite, razón por la cual conoce este Tribunal.

**SEXTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieran haber provocado la indefensión de las partes e interesados, o la invalidez y/o ineficacia de las diligencias, por lo que se dicta esta resolución dentro del plazo legal, previas las deliberaciones de rigor.

**Redacta el Juez Durán Abarca, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Catastro Nacional, replanteándolos de la siguiente manera: **1.-** Que se encuentra inscrito el plano catastrado número **G-3273-1968**, con una medida de 560.158.50 metros cuadrados a nombre de Marcelino Ramos Ramos, con referencia a la Parcela No. 4-30, el cual se asemeja a la descripción original de la finca **20032-000** del Partido de Guanacaste, inmueble que fue reunido en la finca 149176-000, (v. f. 534 y 453). **2.-** Que se encuentra



inscrito el plano catastrado número **G-1972-1964**, con una medida de 607.434.52 metros cuadrados a nombre de Ascención Zúñiga Oviedo, con referencia a la Parcela No. 4-31, el cual se asemeja a la descripción de la finca **20034-000** del Partido de Guanacaste, hoy inscrita a nombre de Bandera Palm Beach BPB S.A. (v. f. 532 y 448). **3.-** Que se encuentra inscrito el plano catastrado número **G-452447-1981**, inscrito para Información Posesoria a nombre de Alblar S.A., con una medida de 817.242.11 metros cuadrados, que dio origen a la finca **57312** del Partido de Guanacaste, que fue reunida en la finca 149176-000, (v. f. 533). **4.-** Que se encuentra inscrito el plano catastrado número **G-1049119-2006**, que hace referencia a la reunión de las fincas 57312 y 20032, ambas del Partido de Guanacaste y rectificación de medida modificando los planos G-452447-81 y G-1972-64, con un área de 1424.676.60 metros cuadrados, que dio origen a la finca reunida **149176-000**, inscrita a nombre de Corporacion Romrock Tres Sociedad Anónima, (v. f. 531 y 450). **5.-** Que a folios 49 y 528, constan informes elaborados por la Sección de Estudios Especiales del Catastro Nacional, y los correspondientes montajes de planos, elaborados por la Sección de Cartografía Digital del Catastro Nacional, con fecha 07 de agosto de 2006 y 31 de marzo de 2009, los cuales reflejan una sobreposición de los planos relacionados en los hechos probados (2) y (4) anteriores, así como la no colindancia de los planos relacionados en los hechos probados (1) y (3) anteriores. **6.-** Que según el informe de fecha 07 de agosto de 2006, relacionado en el hecho probado anterior, a esa fecha las fincas 20032-000 y 20034-000 no publicitaban en sus asientos registrales los planos correspondientes pero se asemejan, la primera de ellas al plano G-3273-1968 pues ambos refieren a la Parcela No. 4-30 y la segunda al plano G-1972-1964 que refieren a la Parcela No. 4-31.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

**TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE.** En la resolución impugnada, el Catastro Nacional



fundamenta su negativa a cancelar el asiento de inscripción del plano G-1049119-2006 a solicitud de la empresa Bandera Palm Beach BPB S.A., en que el titular de dicho plano no es la gestionante, siendo además que el mismo ya originó un asiento registral y de conformidad con los artículos 474 del Código Civil y 87, inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, para su cancelación es requisito indispensable el consentimiento de su titular, sea la empresa Consorcio Romrock Tres S.A. No obstante lo anterior, del montaje de los planos realizados, se demuestra que el relacionado plano, que diera origen a la finca reunida 149176, indica, en forma errónea, que modifica los planos G-1972-1964 y G-3273-1968, por reunión de las fincas 20032 y 57312 de Guanacaste, siendo que éstos inmuebles no colindan entre sí y que en la realidad la parcela que corresponde al plano G-1972-1964 es la No. 4-31, sea la finca 20034, hoy propiedad de Bandera Palm Beach BPB S.A. Agrega que el plano que se solicita anular no cumple con el Principio de Concordancia establecido en los artículos 18 y 30 de la Ley de Catastro Nacional, pues no refleja en forma inequívoca la reunión de las fincas. Por el contrario, con la inscripción de ese plano se produce una doble inmatriculación pues ambos planos: G-1049119-2006 y G-1972-1964 que se refieren a los inmuebles 149176 y 20034 respectivamente, describen una misma porción de terreno. A pesar de la inconsistencia detectada, resulta imposible para el Catastro Nacional su corrección, pues la cancelación del plano referido afectaría al titular de la finca 149176-000, sea Corporación Romrock Tres S.A. a quien le fue conferida audiencia, mediante resolución de las 9 horas del 16 de febrero de 2009, sin que se apersonara en defensa de sus derechos.

Dado lo anterior, resuelve consignar inmovilización en los planos catastrados G-1972-1964 y G-1049119-2006, hasta tanto una autoridad judicial o las partes interesadas, mediante la presentación de nuevos planos y la cancelación de los asientos registrales y catastrales que presentan anomalías, subsanen las inconsistencias que originan las presentes diligencias.

Por su parte, la apelante reitera su solicitud de cancelación del asiento de inscripción del plano G-1049119-2006 y manifiesta su oposición a la negativa del Catastro Nacional de



anular dicha inscripción, pese a que en la resolución recurrida se reconocen las anomalías y vicios existentes. Alega que, de conformidad con el artículo 22 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo No. 34331-J), la sociedad Alblar S. A. carecía de legitimación para utilizar el plano G-1972-64 al levantar el plano para reunir las fincas 57312 y 20032, pues ese plano es diferente a dichos inmuebles y no tiene título alguno sobre la finca 20034 que sí corresponde al citado plano. Que las fincas que se pretende reunir con el plano G-1049119-2006 no son colindantes entre sí, por lo que esa reunión no es posible y a pesar de ello, ese defecto no fue señalado por el Registrador, por esto el Catastro Nacional al fracasar en su función depuradora de la función del profesional en agrimensura, debe proceder a subsanar el error cometido, pues conforme a la ley, la registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables, ni subsana sus defectos.

Manifiesta además que, no puede el Catastro Nacional alegar que la inscripción del plano viciado se basó en la fe pública del profesional en agrimensura, pues la misma está limitada a los aspectos establecidos en el artículo 19 del citado Reglamento a la Ley, sea derrotero, área y ubicación, lo que implica que el plano no es prueba absoluta de lo que en él se consigna, tal y como lo indica el artículo 57 de ese mismo cuerpo legal.

Agrega que el Decreto Ejecutivo No. 34331, en sus artículos 58 a 66, permite al registrador subsanar los errores cometidos en la inscripción de un plano, por esto al afirmar el Catastro Nacional, que aunque el plano relacionado en estas diligencias presente inconsistencias, no puede ser anulado, a pesar de los vicios detectados, es violentar la normativa registral, el derecho a la seguridad jurídica y los derechos fundamentales protegidos constitucionalmente. El plano viciado fue levantado por quien carecía de legitimación, por lo que no genera un derecho a su favor, por esto el mismo es nulo y su inscripción debe ser cancelada en aplicación del artículo 472, inciso 2 del Código Civil: “**Artículo 472.** *Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...), 2.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.*”



**CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO.** La presente Gestión Administrativa se inicia en virtud de escrito presentado en julio de 2006 por el anterior titular de la finca 20034 de Guanacaste, Ever Gutiérrez Gutiérrez, quien posteriormente desiste de su gestión. A pesar de ese desistimiento, el Catastro Nacional basado en el Informe rendido el 07 de agosto de ese mismo año por el Ingeniero Víctor Valverde Arias, continúa en forma oficiosa las diligencias, al detectar inconsistencias que evidencian errores en el plano levantado por el Ingeniero Topógrafo Diego Mendoza Barletta, así como en la calificación e inscripción del mismo, que dieron origen a la inscripción del plano G-1049119-2006, el cual, en criterio de la Dirección del Catastro Nacional, produce una doble inmatriculación con la finca 20034 y su plano catastrado G-1972-1964, procediendo entonces el Catastro Nacional a ordenar la consignación de una Nota de Advertencia Administrativa sobre los planos catastrados G-1972-1964 y G-1049119-2006 y continuar con el procedimiento y las investigaciones correspondientes. El 21 de enero de 2008, se apersona el representante de la empresa Bandera Palm Beach BPB, S.A., entonces titular de la finca 20034 de Guanacaste, quien solicita la inmovilización del plano y de la reunión de fincas por él originada.

Advierte este Tribunal que, el Catastro Nacional en la investigación llevada a cabo concluye que se ha producido una doble inmatriculación de las fincas 20034 y 149176 y sus planos, y, tal y como lo indica en la resolución recurrida, ésta es definida en doctrina como “...el hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios diferentes e independientes uno del otro...” (DIEZ PICASSO Luis y GULLON Antonio. Sistema de Derecho Civil, Vol III. Editorial Tecnos, 5ª Edición, Madrid, 1990, pág. 304). Sin embargo, prima facie se determina que las fincas 20032 y 20034 fueron inmatriculadas originalmente en dos folios reales independientes y a nombre de diferentes titulares.

Respecto de la doble inmatriculación de fincas, la Enciclopedia Jurídica, que puede ser consultada en ([www.encyclopedia-jurídica.biz14.com](http://www.encyclopedia-jurídica.biz14.com)), nos explica:



*“...La doble inmatriculación de fincas constituye un estado irregular que ocasionalmente puede producirse en el Registro de la Propiedad y que consiste en que una misma finca o parte de ella consten inmatriculadas dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes dentro de un mismo ayuntamiento o sección del propio Registro, según la acertada definición que nos dio de ella LA RICA. Igualmente es este sentido dice DÍEZ-PICAZO que la doble inmatriculación es el hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios independientes uno de otro, o cuando dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones estén hechas de una manera distinta. **También puede haber doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otras.**”*

*Si partimos de la base de la existencia de un Catastro en el que la descripción de la finca se ha hecho al margen de la institución registral, evidentemente puede darse alguno de estos casos de doble inmatriculación, pues la falta de la concordancia entre la descripción del catastro y los medios con que se identifican los inmuebles a través de las escrituras públicas, puede provocar este hecho de difícil solución. Uno de los autores citados considera que no solamente es la falta de concordancia entre Catastro y Registro la que puede dar lugar a la existencia de una inscripción doble, sino a que los medios de inmatriculación son bastante sencillos, puesto que carecen del soporte catastral y no tienen una constatación material la finca más que a través de la descripción que de ella se hace en el instrumento público...”(suplida la negrita)*

De lo anterior, resulta evidente que el caso bajo análisis se ajusta a uno de los supuestos de la doble inmatriculación, pues las fincas que fueron reunidas en el Registro de Bienes Inmuebles corresponden registralmente a las matrículas 57312 y 20032, que para entonces eran propiedad de la empresa Alblar S.A. y que, también para entonces, la segunda de éstas



no publicitaba plano catastrado y erróneamente, al levantar el plano que ahora se solicita cancelar se utilizó el plano que correspondía a otra finca, sea la finca 20034, actualmente propiedad de la representada por la apelante. Con ello, se produce un traslape de una parte de la finca reunida con la finca de la apelante y sus planos, lo que constituye, tal y como lo afirma el Catastro Nacional, una doble inmatriculación por traslape parcial de las fincas 20034 y la finca reunida que se inscribió con la matrícula 149176. Dicha inexactitud en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, dado lo cual, lo procedente es su inmovilización, siendo que efectivamente la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, se encuentra limitada a corregir los errores ocasionados por el mismo Registro siempre y cuando esa corrección no afecte bienes o derechos inscritos a favor de terceros. No obstante, en este caso, tanto el plano que se solicita cancelar, como la finca originada por éste, son propiedad de la sociedad Consorcio Romrock Tres S.A., en razón de lo cual la actuación del Catastro Nacional debe restringirse a la inmovilización de los respectivos asientos catastrales afectados, como en efecto se dispuso.

Con vista del cuadro fáctico determinado, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos de la Apelante, pues a pesar de que efectivamente el Catastro Nacional reconoce las inconsistencias denunciadas, esa Autoridad no cuenta con facultades suficientes para declarar un mejor derecho de propiedad, ni para decretar la nulidad de sus propios asientos. Al respecto debe recordarse que los asientos registrales y catastrales, se encuentran revestidos de la Fe Pública Registral y por ello su contenido resulta incontrovertible en sede administrativa, siendo la sede jurisdiccional la única con competencia para anularlos, de conformidad con el artículo 472, inciso 2 del Código Civil citado por la recurrente: *“Artículo 472. Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...), 2.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.”*, en concordancia con el artículo 32 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que confiere a los asientos registrales (y entiéndase también los asientos catastrales) el carácter de documentos públicos, así como los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil, y en



este sentido es válida la afirmación de la Dirección del Catastro Nacional, de que el asiento catastral que se ordena inmovilizar ya produjo modificaciones en los asientos registrales y por ello es únicamente pueden ser anulados o modificados por la sede judicial o a solicitud de las partes interesadas, previa subsanación de las inconsistencias detectadas.

Note la apelante que al momento de realizarse el levantamiento del plano catastrado, en el año 2006, ninguna de las fincas objeto de estas diligencias, publicitaba plano catastrado alguno y por consiguiente, de acuerdo a sus propios alegatos, ninguno de los actuales titulares estaba legitimado para utilizar los relacionados planos y solicitar su inclusión en las fincas, salvo que tanto los asientos registrales como los catastrales coincidieran en un todo y que en el caso de estudio, el plano en cuestión fue levantado tanto para la reunión de las fincas como para su rectificación de medida, modificación que logró tal coincidencia, siendo que, tal y como lo afirma en sus agravios “...*el plano no es prueba absoluta de lo que en él se consigna...*” especialmente en relación con la titularidad del bien.

En otro orden de ideas, considera oportuno esta Autoridad agregar que mediante Ley No. 8710 del 03 de febrero de 2009, publicada en La Gaceta No. 48 del 10 de marzo de 2009, que reforma el artículo 2 de la Ley No. 5695 (que es Ley de Creación del Registro Nacional), y los artículos 1° y 39 de la Ley 6545 (que es Ley del Catastro Nacional) se crea el Registro Inmobiliario, con el fin de agrupar ambas entidades en una sola Dirección, a los efectos de coordinar las funciones y competencias que les fueron asignadas legalmente. En este sentido, y siendo que los planos cuya inmovilización fuera decretada por el entonces Catastro Nacional ya produjeron modificaciones en los asientos registrales de los inmuebles correspondientes, y que en el aparte **D)** de la resolución venida en alzada, denominado: “*Sobre la solicitud para devolver el plano G-1972-1964 a la finca original, o sea la finca 5020034*”, afirma esa Dirección que las competencias asignadas legalmente al Registro de Bienes Inmuebles y al Catastro Nacional impiden tanto al Catastro inmovilizar o modificar asientos registrales como a ese Registro inmovilizar o modificar planos catastrados. Asimismo en su parte resolutive determina “3) *Comunicar esta resolución a*



*la Dirección del Registro de Bienes Inmuebles para lo que corresponda.” Sin embargo, no se acredita dentro del expediente que dicha comunicación haya sido realizada, en razón de lo cual se insta a la actual División Catastral del Registro Inmobiliario, a coordinar con la División Registral de ese mismo Registro, a los efectos de establecer las medidas cautelares necesarias para brindar una apropiada respuesta a las inconsistencias detectadas en este procedimiento.*

Dadas las anteriores consideraciones y siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por la entonces Dirección del Catastro Nacional, en razón de lo que, con las aclaraciones realizadas por esta Autoridad, debe confirmarse la resolución recurrida.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** En razón de todo lo anterior, no encuentra este Tribunal motivo alguno para revocar lo resuelto por la Dirección del anterior Catastro Nacional, siendo procedente declarar sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada Hilda Salas Castro, en representación de Bandera Palm Beach BPB, S.A, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las once horas del dos de abril de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma.

**SEXTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 Orgánico y 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, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la Licenciada Hilda Salas Castro, en representación de Bandera Palm Beach BPB, S.A, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional a las once horas del dos de abril de dos mil nueve, la cual 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.**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora*

*M. Sc. Norma Ureña Boza*