

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2016-0332-TRA-RI (DR)-691-17**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Marco Vinicio León Morales, apelante**

**Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2010-0198-RIM)**

**Inmuebles**

***VOTO N° 0284-2018***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con treinta minutos del veintiséis de abril de dos mil dieciocho.***

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Marco Vinicio León Morales**, mayor, casado una vez, vecino de San José, con cédula de identidad 4-133-462, en su condición de propietario del derecho de posesión descrito con el plano **P-1274024-2008**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:47 horas del 2 de noviembre de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario el 24 de marzo de 2010, el señor Marco Vinicio León Morales, de calidades indicadas y en su condición de titular del derecho de posesión descrito con el plano **P-1274024-2008**, solicita la cancelación del plano **P-1294096-2008** alegando que su inscripción tiene errores y vicios de nulidad que ubican ese inmueble en un lugar distinto, provocando un traslape que afecta los planos: **P-446409-1981**, **P-1046855-2006**, **P-1137956-2007** y **P-1274024-2008**.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución de las 13:33 horas del 7 de abril de 2010 el Registro Inmobiliario ordenó consignar nota de advertencia administrativa en los planos **P-446409-1981, P-1046855-2006, P-1137956-2007, P-1274024-2008 y P-1294096-2008.**

**TERCERO.** Que el 27 de abril de 2017; a solicitud de la Asesoría Jurídica Registral, fue rendido el informe técnico por parte de la Sección de Conciliación de la División Catastral de ese mismo Registro.

**CUARTO.** Que mediante resoluciones de las 8:25 horas del 24 de junio de 2015, de las 9:40 horas del 21 de agosto de 2015, de las 9:48 horas del 10 de noviembre de 2015 y de las 11:37 horas del 9 de febrero de 2016, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados, sin que se apersonara ninguno de ellos.

**QUINTO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 13:06 horas del 30 de mayo de 2016, dictó resolución final de este asunto, la cual fue apelada y anulada por este Tribunal mediante **Voto 012-2017** de las 09:55 horas del 12 de enero de 2017, en razón de que esa autoridad no se pronunció sobre lo solicitado por el gestionante.

**SEXTO.** Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 13:47 horas del 2 de noviembre de 2017, dispuso: “...Una vez firme la presente resolución: **I.- Denegar la solicitud de cancelación del plano P-1294096-2008 por improcedente. II. En razón de la inconsistencia respecto de su antecedente catastral, y por no haber generado título, se ordena levantar la ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA y en su lugar se practique la consignación de un AVISO CATASTRAL sobre los planos P-446409-1981 y P-1137956-2007. III.- En razón del traslape con finca inscrita verificado dentro del informe catastral técnico, se ordena la inmovilización de los planos P-1046855-2006 y P-1274024-2008 a fin de que no puedan ser utilizados en movimientos posteriores. Tales medidas administrativas se mantendrán, en el caso de los AVISOS CATASTRALES, hasta que la inconsistencia que originó la medida administrativa, sea**

*subsana. En el caso de los planos inmovilizados, se mantendrá dicha medida hasta que sean debidamente cancelados...”*

**SÉTIMO.** Inconforme con lo resuelto, el señor Marco Vinicio León Morales interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce este Tribunal.

**OCTAVO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución una vez concluidas las deliberaciones de rigor.

*Redacta el juez Alvarado Valverde, y;*

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada. Agregando los siguientes:

**VII.** Que las fincas **33950** y **33992** nacen por segregación de su finca madre 32361 en el año 1980, al momento de su inscripción no consta en su asiento original un plano catastrado que las describa, y corresponden a los lotes 17 y 38 respectivamente (ver folio 39, 248).

**VIII.** Que actualmente la finca **33950** publicita el plano **P-1158320-2007** y la finca **33992** el plano **P-1294096-2008** (folio 39).

**IX.** El plano **P-446409-1981** fue levantado para rectificar la medida de la finca **33950** que es parcela 17, no ha sido incluido en ningún asiento registral y con fecha 26 de febrero de 1990 se le consignó una nota marginal que lo refiere a la finca **33992** (folios 17 y 39).

**X.** Que el plano **P-1294096-2008** describe la finca 33992 de Puntarenas, en él se indica que modifica al plano **P-446409-1981**, éste último asociado con ese inmueble como consecuencia de la nota marginal del año 1990 (folios 14, 39)

**XI.** Que el plano **P-1274024-2008** fue levantado para titular un bien en posesión de Zelmira Campos Quirós que fue traspasado al gestionante Marco Vinicio León Morales y modifica el plano original de ese derecho de posesión (**P-1046855-2006**) y ninguno ha sido utilizado en movimientos registrales (folios 3 a 9, 23, 24, 39)

**XII.** Que el plano **P-1294096-2008** no se encuentra traslapado con el plano P-446409-1981 porque describen inmuebles con diferentes ubicaciones, pero sí está siendo traslapado por los planos **P-1046855-2006** y **P-1274024-2008** que describen el terreno que el gestionante pretende inscribir por información posesoria (folios 40 y 42)

**XIII.** Que el plano **P-1137956-2007** no ha sido utilizado en ningún movimiento registral, describe un lote de 10.000.06 metros cuadrados que es parte de la finca 33992 de Puntarenas, pero realmente se encuentra ubicado en el lote 17 (finca 33950) y en él se indica que modifica el plano P-446409-1981 (folios 11, 39 y 40)

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

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario **DENEGÓ** la cancelación del plano **P-1294096-2008** por resultar improcedente en sede administrativa, de conformidad por lo dispuesto en artículo 474 del Código Civil y en virtud de que el gestionante carece de legitimación porque ese asiento catastral describe la finca 33992 de Puntarenas, inscrita a nombre de otro titular. Asimismo, ordenó levantar la **ADVERTENCIA ADMINISTRATIVA** de los planos P-446409-1981, P-1046855-2006, P-1137956-2007, P-1274024-2008 y en su lugar consignar un **AVISO CATASTRAL** en los planos **P-446409-1981** y **P-1137956-2007**; porque presentan una inconsistencia respecto de su antecedente catastral.

Afirma la autoridad registral que en este caso se plantea un conflicto entre un derecho inscrito (derecho de propiedad) contra un derecho personal (eventual posesión), el cual; de conformidad con lo establecido en el artículo 301 del Código Civil, debe ser dirimido en sede judicial toda

vez que la inscripción del plano no genera un derecho de propiedad -ni siquiera de posesión- sino que únicamente se tiene como un requisito *sine qua nom* para plantear una información posesoria. Por ello decide **INMOVILIZAR** los planos **P-1046855-2006** y **P- 1274024-2008** con el fin de que no puedan ser usados en futuros movimientos, en razón de que describen un inmueble en posesión pero que traslapa terrenos que forman parte de la finca inscrita bajo la matrícula 33992 del Partido de Puntarenas. Concluye el Registro que, si bien es cierto, el plano impugnado **P-1294096-2008** presenta una inconsistencia en su antecedente sí describe correctamente la finca 33992 de Puntarenas y el traslape que presenta no es una inconsistencia atribuible a él mismo, sino que deriva de los planos del derecho de posesión, dado lo cual no le impone ninguna medida cautelar.

Consecuencia de lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el gestionante apela y dentro de sus agravios manifiesta que el Registro en el Hecho Probado V de su resolución acepta el fondo de su gestión, sea “...*que un tercero con planos de una propiedad que se viene movilizand*o, *moviéndose, hacia el sur como si tuviera medios para caminar, y así, se ha perturbado mi posesión, PUES INSCRIBIO LA PROPIEDAD CON UN PLANO, trasladándola y dándole otra forma, tan así, que ese mismo hecho probado tiene por cierto que EL PLANO QUE DIO ORIGEN A LA FINCA DE ESE TERCERO NO SE TRASLAPA CON EL PLANO QUE LUEGO LE ENCAJA A SU PROPIEDAD, es decir que con una sola inscripción y dos planos diferentes se está adueñando dos diferentes terrenos...*” (folio 29 de legajo de apelación). Agrega que, a pesar de ello, una vez más el Registro desatiende su petitoria respecto de la irregularidad sobre plano **P-1294096-2008** y encima de esto termina cuestionando su plano, que data de hace casi tres décadas y media, con lo que se incurre en ultra petita porque resuelve extremos que no son parte de su solicitud original.

Afirma el recurrente que “...*si la máxima autoridad del Registro Inmobiliario detecto tal ilícito debe proceder a inmovilizar el bien y denunciar a los responsables, nunca permitir la impunidad...*” (folio 30 de legajo de apelación)

Refiere el recurrente que este Tribunal anuló la resolución de las 13:06 del 30 de mayo de 2016, por quebrantarse el principio de congruencia; sin embargo, esto no se corrige en la resolución que ahora apela, ya que a pesar de analizar en detalle su denuncia, no se hará nada en contra del plano impugnado, el cual tiene una serie de irregularidades en su inscripción. Manifiesta que el plano que fácticamente demuestra más ilegalidad es el que está siendo beneficiado y los planos que amparan su posesión son los perjudicados y por ello solicita se declare con lugar su recurso, se admita la primacía de sus planos y se cancele el plano **P-1294096-2008** que varió la ubicación de la finca 33992.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO. I.- DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA COMPETENCIA CONCEDIDA A LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA REGISTRAL.** En el artículo 1° de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público (Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas) se define como propósito del Registro Nacional: “...*garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros...*”

En este mismo sentido, la competencia material del Registro Inmobiliario ha sido establecida en forma expresa en los artículos 450 y 459 de nuestro Código Civil:

*“Artículo 450. Inscripción. Sólo pueden inscribirse los títulos que consten en escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico, expresamente autorizado por la ley para este efecto.”*

*“Artículo 459. Dominio y otros derechos. En el Registro de Propiedad se inscribirán:*

*1.- Los títulos de dominio sobre inmuebles.*

*2.- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifique o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos de la hipoteca...”*

De este modo, a pesar de que -en líneas generales- nos encontrarnos ante un sistema abierto de inscripción de derechos (*numerus apertus*), y salvo casos expresamente establecidos por ley, el

acceso a los asientos registrales se encuentra limitado a los títulos de dominio, usufructo, habitación, servidumbres e hipoteca y otros **derechos reales que consten en escritura pública o sentencia ejecutoria**. De lo que resulta fácil concluir que el objeto de protección de nuestro sistema registral, para el caso de los bienes inmuebles, se refiere estrictamente al **derecho de propiedad**, es decir, derechos tales como el derecho de posesión en modo alguno pueden acceder a la Publicidad Registral y por ello no se encuentran revestidos de esa fe pública registral.

Adicionalmente, en estricta observancia del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de Nuestra Carta Magna, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J, publicado en La Gaceta No. 198 del 13 de octubre de 2009), regula en forma expresa un principio del Derecho Registral que no era ajeno a Nuestro Ordenamiento Jurídico, esto es, la tutela jurisdiccional de la publicidad registral, en lo que nos interesa:

*“Artículo 17. Tutela jurisdiccional de la publicidad registral. Dado que, conforme lo indica el artículo 456 del Código Civil, la inscripción no convalida los actos nulos o anulables; dejando a salvo los intereses de quien adquiere de buena fe basado en la publicidad de los asientos registrales; debe ser conocido y declarado en sede judicial, conforme a los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil:*

*(...)*

*c) La declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito...”*

De todo lo anterior, se colige entonces que la declaratoria de un mejor derecho de propiedad, es un asunto que solamente puede ser ventilado ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, por cuanto la Autoridad Registral carece de la competencia para pronunciarse respecto de este tipo de asuntos.

**II.- SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y LOS EFECTOS DEL ASIENTO CATASTRAL.** En el artículo 2, inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, (que es Decreto Ejecutivo No. 34331 del 29 de noviembre de 2007 y sus reformas), se define como plano de agrimensura, aquel **que representa en forma gráfica y matemática un inmueble**, y que cumple con las normas que en él se establecen. Siendo que, dicho plano **surte efectos una vez inscrito** en el Catastro Nacional, que es cuando se constituye en un plano catastrado (Ibíd. artículo 2 inciso p).

Dentro de los efectos conferidos al asiento catastral; dispone el artículo 57 del citado Reglamento que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, así como definir gráficamente el inmueble de que se trate. En ese mismo artículo se determina que:

*“...El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil...”*

Siendo que el artículo 301 del Código Civil relacionado establece que:

**Artículo 301. Mensura** *La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.*

Adicionalmente, debe recordarse que la fe pública del agrimensor tiene un alcance restringido, toda vez que de acuerdo al literal 11 del Reglamento para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, (que es Decreto N° 21 del 26 de febrero de 1970), en concordancia con el 19 del Reglamento a la Ley de Catastro, esta fe pública se limita a *“...la información gráfica y escrita que contengan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones...”*

En virtud de todo lo anterior, los efectos que produce en la Publicidad Catastral un plano de agrimensura inscrito en la División Catastral del Registro Inmobiliario, se encuentran suspendidos hasta tanto el plano catastrado genere un movimiento en la Publicidad Registral, esto es, hasta que con él se origine un título de propiedad y éste sea inscrito en la División Registral del Registro Inmobiliario, en cuyo caso la inscripción de ese plano en el Catastro se torna de provisional en definitiva, tal como lo dispone el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

Así las cosas, el **asiento catastral consiste en una inscripción provisional que conserva ese carácter hasta que sea asociado a un asiento registral**, es decir, hasta que sea inscrita la propiedad del inmueble que representa en forma gráfica y matemática en el Registro Inmobiliario, supuesto en el cual se vuelve definitiva. Aunado a ello, **la publicidad del asiento catastral se limita a la información relacionada con derroteros, área y ubicación de la parcela**, dados los mencionados alcances de la fe pública del profesional de la agrimensura, así como a los efectos de la fe pública catastral concedidos en el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, que le impiden sea considerado por sí mismo, como prueba absoluta de lo que en él se consigna.

En resumen, debe entenderse entonces que los efectos que surte un asiento catastral ante terceros interesados, dependen o están supeditados, a la posterior inscripción del bien inmueble, esto es, al asiento registral que él mismo origine.

**III.- SOBRE LA POSESION Y LOS PLANOS LEVANTADOS CON OCASIÓN DE ELLA.** Según nuestro tratadista Alberto Brenes Córdoba, “...*Se entiende por posesión la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho...*” (Tratado de los Bienes. Séptima Edición, Editorial Juricentro. 2001. Pág.65) Respecto del derecho de poseer, agrega “...*La posesión pública ejercida durante un año, confiere al poseedor el derecho de ser mantenido en ella mientras otro no demuestre en la vía declarativa, que le asiste derecho preferente para poseer la cosa de que se trate...*” (Ibíd.. Pág 77).

Dentro de los efectos del derecho de posesión, cita el tratadista: “...1.- *El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer.* 2.- *En un litigio sobre propiedad o mejor derecho de poseer, el poseedor no está obligado a la prueba.* (...). 5.- *Sirve de base a la adquisición del dominio por medio de la prescripción...*” (Pág. 80).

En este mismo sentido, establece nuestro Código Civil que el derecho de posesión se adquiere, entre otros casos, por el hecho de conservar la posesión por más de un año (artículo 279 inciso 2), que este hecho de la posesión confiere el derecho de poseer siempre y cuando ésta sea de buena fe (artículo 284), imponiendo la presunción de que quien realice **ese hecho de posesión ostenta el derecho de poseer, mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho** (artículo 281), todo lo cual, de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, **debe ser demostrado ante la sede jurisdiccional**, ya que, según se indicó líneas atrás, **ésta es la única que tiene competencia para declarar un mejor derecho de propiedad.**

**IV. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** Examinado el expediente venido en alzada, es claro que se refiere a un conflicto entre un eventual poseedor, quien pretende la declaratoria de nulidad de un plano catastrado que describe una finca inscrita. Esta pretensión implicaría el reconocimiento de un mejor derecho de propiedad sobre un área de terreno cuyo **derecho de posesión** disputa el gestionante Marco Vinicio León Morales (según el plano **P-1274024-2008**), respecto del **derecho de propiedad** graficado en el plano **P-1294096-2008** que corresponde a la finca **33992** de Puntarenas, cuyos titulares son la empresa Consultoría Jurídico Campos Paredes, S. A. (derecho 001), Rafael Angel Núñez Montero (derecho 002) y Manuel Enrique Chaves Montero (derecho 003) (ver folios 159 a 161)

Analizado en forma íntegra el expediente venido en Alzada, se advierte que el informe técnico emitido por la Sección de Conciliación de la División Catastral del Registro Inmobiliario evidencia varias inconsistencias catastrales relacionadas y colaterales con la situación planteada por el gestionante hoy apelante, entre ellas que el plano **P-446409-1981** grafica la finca **33950**

que es el **lote 17** segregado de la finca 32361 de Puntarenas. Sin embargo, en el año 1990 erróneamente se le consignó una nota marginal que lo relaciona a la finca **33992** que corresponde al **lote 38** segregado de la misma finca madre 32361. Esta inconsistencia provocó que los planos levantados con posterioridad; que grafican una parte y la totalidad de la finca 33992 (sea los planos **P-1137956-2007** y **P-1294096-2008**), arrastren esa inexactitud, ya que ambos refieren a que modifican el plano P-446409-1981.

También ha quedado demostrado que los planos **P-1294096-2008** y **P-446409-1981** no se encuentran traslapados porque describen inmuebles con diferentes ubicaciones. No obstante, al indicarse erróneamente en el primero que modifica al segundo, surge una inconsistencia en su antecedente catastral. Aunado a ello, el plano **P-1294096-2008** está siendo traslapado por los planos **P-1046855-2006** y **P-1274024-2008** que describen el terreno que el gestionante pretende inscribir por información posesoria.

Por otra parte, el plano **P-1137956-2007** fue levantado para describir un lote parte de la finca **33992 (lote 38)**, pero según el informe catastral en la realidad se ubica en el espacio físico de la finca **33950 (lote 17)** y por ello se produce un **traslape** con ésta última que está graficada en el plano **P-1158320-2007**.

Adicionalmente, los planos **P-446409-1981**, **P-1046855-2006**, **P-1274024-2008** y **P-1137956-2007** no están relacionados a ningún asiento registral, es decir que no han generado título.

No advierte este Órgano de Alzada alguna violación al debido proceso por incongruencia, tal y como sí ocurrió con la resolución de las 13:06 horas del 30 de mayo del 2016 que fuera anulada por este Tribunal en el **Voto 12-2017** de las 9:55 horas del 12 de enero de 2017, toda vez que en la resolución final ahora apelada el Registro Inmobiliario explica; con base en el informe catastral, las razones y fundamentos de derecho de varios aspectos, de los cuales se puede arribar a las siguientes conclusiones:

- a) Las fincas 33992 y 33950 se originaron **sin plano catastrado**, lo cual para el año 1980 no representaba ninguna ilegalidad o requisito reglamentario.
- b) De los planos involucrados en esta gestión, no todos generaron algún movimiento en los asientos registrales, lo cual, desde el punto de vista registral, genera un tratamiento especial no solo por el derecho que deriva de una u otra condición, sino, de la **competencia para resolver una controversia entre derechos de propiedad** (debidamente inscritos) **y aparentes derechos de posesión** (pendientes de ser declarados en sede judicial)
- c) De forma objetiva y con fundamento en el estudio técnico elaborado por la División Catastral se comprueba que el plano que se solicita cancelar (P-1294096-2008), efectivamente representa la finca 33992 de Puntarenas, y la razón por la cual tal plano refiere que modifica al plano P-446409-1981, es porque a este último le fue consignado por error que representa la finca de Puntarenas 33992 cuando en la realidad representa la finca 33950, reproduciendo el error. Lo anterior se refuerza con el hecho de que estos planos (P-446409-1981 y P-1294096-2008) no presentan traslape.
- d) Que no ha existido ningún traslado de terrenos hacia el sur; sea que la finca 33992 de Puntarenas graficada en el plano P-1294096-2008 no se ha movilizado, sino que únicamente se provocó una inexactitud en su antecedente catastral. Sin embargo, de manera documental (documentación auténtica como corresponde al Registro Inmobiliario, tanto la notarial como la derivada de la condición de fedatario del agrimensor) estas inconsistencias y errores provocan la confusión alegada por el apelante.
- e) Que es totalmente procedente; en materia de gestiones administrativas en las que esté de por medio la seguridad de la publicidad de los asientos registrales y catastrales, que la Autoridad Registral y este Tribunal tomen medidas respecto de la información que derive en inconsistencias catastrales o inexactitudes registrales inmobiliarias, tomando en cuenta la búsqueda del saneamiento, con la debida notificación a los involucrados e interesados de tales inconsistencias e inexactitudes.

- f) Que consignar las medidas cautelares que corresponda, de acuerdo al mérito de los autos, constituye una obligación -incluso de carácter oficioso- y por esto no es que el Registro desatienda en este caso su petitoria, ni que beneficie a alguien en particular, sino que precisamente al realizar la investigación correspondiente se advierte un conflicto entre unos derechos que son amparados por la Publicidad Registral (propiedad) y otros que no lo son (posesión), en razón de lo cual, a pesar de que el plano del gestionante data de hace casi tres décadas y media, no es posible que en sede administrativa “*se admita la primacía de sus planos*” respecto del plano **P-1294096-2008**, o se ordene su cancelación, o se proceda a la declaratoria de un mejor derecho sobre los terrenos ubicados y descritos en el plano **P-1046855-2006** (que es el originario) y el plano **P-1274024-2008** que lo modifica, ambos que describen el terreno que el gestionante pretende inscribir por información posesoria, dada la falta de competencia para ello, toda vez que es únicamente ante la sede jurisdiccional que pueden discutirse sus pretensiones.

De todo lo anterior, resulta claro para este Órgano de Alzada que lo pretendido por el gestionante se encuadra en el supuesto contenido en el inciso c) del artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario, a saber, la *declaratoria de un mejor derecho de propiedad, respecto del titular registral inscrito*, cuyo conocimiento es *improcedente en sede administrativa registral*, por cuanto debe ser *conocido y declarado en sede judicial*, en concordancia con los artículos 57 y 77 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, en virtud del cual el plano levantado sobre un derecho de posesión no es prueba absoluta de la titularidad respecto del derecho de propiedad del bien que describe y no constituye título traslativo de dominio, en razón de lo cual no puede, por sí mismo, afectar a terceros, tal como establece el artículo 301 del Código Civil.

Aunado a ello, los efectos que puede surtir el plano **P-1274024-2008** ante terceros, se encuentran suspendidos hasta que sea inscrito como derecho de propiedad en el Registro Inmobiliario y esa inscripción debe provenir, únicamente y exclusivamente, de una ejecutoria

expedida por la autoridad judicial competente, mediante la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre el área de terreno en cuestión.

Visto lo anterior, no puede este Tribunal resolver este asunto en forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario y por ello debe confirmarse su Resolución Final emitida a las 13:47 horas del 2 de noviembre de 2017: No obstante, se modifican las medidas cautelares que decidió esa autoridad en los siguientes términos:

El Registro deniega la cancelación del plano **P-1294096-2008**; en lo cual está de acuerdo este Tribunal, no obstante, es clara la inconsistencia respecto del antecedente que tal plano contiene, al referir –a su vez- un plano que no representaba la finca 33992, sino la 33950, por ello lo procedente es **consignarle un aviso catastral**.

También determina el Registro que se consigne aviso catastral sobre planos **P-446409-1981** y **P-1137956-2007**, en virtud de las inconsistencias que se advierten del informe técnico. No obstante, y dado que ninguno de los dos ha generado asiento, lo que corresponde acorde con la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles es su **inmovilización**. En este mismo sentido, este órgano considera conveniente **mantener la inmovilización** de los planos **P-1046855-2006** y **P-1274024-2008**.

De conformidad con las anteriores consideraciones este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Marco Vinicio León Morales** en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:47 horas del 2 de noviembre de 2017 con las modificaciones a las medidas cautelares que se indican en el párrafo anterior.

**QUINTO. 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N°

35456-J del 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones, citas normativas y jurisprudencia expuestas, se **declara sin lugar el recurso de apelación presentado por Marco Vinicio León Morales** en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 13:47 horas del 2 de noviembre de 2017 con la modificación a las medidas cautelares indicadas en esta resolución, para que se deniegue la solicitud de cancelación del plano **P-1294096-2008** por improcedente y se le consigne un **AVISO CATASTRAL**. Que sean **INMOVILIZADOS** los planos: **P-446409-1981, P-1137956-2007, P-1046855-2006 y P-1274024-2008**. 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.**

*Roberto Arguedas Pérez*

*Priscilla Loreto Soto Arias*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*