
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0097-TRA-RI (DC)

SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE PLANOS

CARLOS LARA SOLÍS, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO. DIVISIÓN CATASTRAL (EXPEDIENTE DE ORIGEN n°. 2018-118)

PLANOS

VOTO N°. 0465-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con veinte minutos del nueve de agosto de dos mil dieciocho.

Recurso de Apelación interpuesto por **Carlos Lara Solís**, mayor, casado una vez, ganadero, vecino de San Carlos de Alajuela, con cédula de identidad 2-392-295, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las 09:00 horas del 29 de enero de 2018.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante trámite administrativo **2017-82557-C** presentado ante el Registro Inmobiliario el 10 de octubre de 2017, el señor Carlos Lara Solís en su condición de comprador de derechos de posesión para inscribir mediante diligencias de información posesoria, solicita que se cancelen los planos **A-625277-1986, A-312680-1978 y A-625018-1986.**

En lo que interesa, el registrador a cargo de este trámite; en la minuta de rechazo de trámite administrativo 2017-82557-C, le consignó los siguientes defectos:

“...-Gestionante no es el titular del plano que se solicita cancelar en trámite administrativo,

debe comparecer el poseedor actual o propietario registral, de acuerdo a los Art. 86 inciso A y 87 incisos Ay B, del Decreto Ejecutivo #34331-J

-En planos en que se refieren a información posesoria el gestionante debe demostrar el o los tractos sucesivos desde el titular del plano a cancelar hasta el poseedor actual o gestionante, mediante escritura pública original o copia certificada de la misma, todo de acuerdo a Art. 55 y 87 inciso C del Decreto Ejecutivo 34331-J y Art 110 del Código Notarial...”

SEGUNDO. Mediante escrito presentado el 21 de diciembre de 2017 ante el Registro Inmobiliario, el solicitante Carlos Lara Solís recurrió los defectos consignados a su solicitud de cancelación de planos.

TERCERO. El Registro Inmobiliario mediante resolución de las 09:00 horas del 29 de enero de 2018, resolvió confirmar los defectos indicados en la minuta de calificación del trámite administrativo 2017-82557-C.

CUARTO. Inconforme con lo resuelto, el señor **Lara Solís**, recurrió la resolución referida y en vista de ello conoce este Tribunal.

QUINTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución luego de las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos con tal carácter

y de utilidad para lo que debe ser resuelto, los siguientes:

1. Que los planos **A-625277-1986**, **A-312680-1978** y **A-625018-1986**, fueron levantados para tramitar informaciones posesorias de parcelas a favor de sus poseedores: José Manuel Loría Jiménez (con cédula 6-097-078), Carmen Camacho Sánchez (sin indicar cédula) y Juan Rafael Méndez Herrera (con cédula 2-067-4876), respectivamente (folios 28, 29 y 30)
2. Que mediante escritura 54 otorgada el 24 de abril de 1998 ante la notario Lyanntte Petgrave Brown, el señor **Juan Rafael Méndez Herrera** (con cédula 2-0067-4876) cede a **Toribio Rojas Gamboa** (con cédula 2-235-687) sus derechos de posesión sobre una finca dividida en dos porciones, situada en distrito 13 del cantón 10 de la provincia de Alajuela, que mide aproximadamente 460.475,65 metros cuadrados (folios 3 a 8)
3. Que mediante escritura 367 otorgada el 4 de julio de 2006 ante la notario Ana Marcela Picado Vásquez, el señor **Toribio Rojas Gamboa** (con cédula 2-235-687) traspasa a **Carlos Lara Solís** (con cédula 2-392-295), sus derechos de posesión sobre tres fincas sin inscribir descritas en los planos: **A-625018-1986**, **A-312680-1978** y **A-625277-1986** (folios 26 y 27)
4. Que mediante escritura 242 otorgada el 12 de diciembre de 2014 ante la notario Yamileth Cantillano Cruz, los señores Toribio Rojas Gamboa (con cédula 2-235-687) y Carlos Lara Solís (con cédula 2-392-295), ratifican el traspaso realizado en la escritura 367 autorizada por la notario Picado Vásquez, manifestando el primero que adquirió las fincas relacionadas de Juan Rafael Méndez Herrera (con cédula 2-067-4876), mediante la escritura 54 autorizada por la notario Petgrave Brown (folios 23 a 25)

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera que no ha quedado debidamente demostrado:

1. Que Carmen Camacho Sánchez y José Manuel Loría Jiménez hayan cedido a Juan Rafael Méndez Herrera los derechos de posesión en la finca descrita en la escritura 54 autorizada por la notario Petgrave Brown.
2. Que el derecho de posesión relacionado en la escritura autorizada por la notario Petgrave Brown corresponda a la finca sin inscribir que fue traspasada por Toribio Rojas Gamboa a

Carlos Lara Solís en las escrituras 367 y 242 autorizadas por las notarios Ana Marcela Picado Vásquez y Yamileth Cantillano Cruz.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Al analizar los planos cuya cancelación pretende el apelante, el Registro Inmobiliario determinó que éstos se refieren a presuntos derechos de posesión en favor de los señores: José Manuel Loría Jiménez (con cédula 6-097-078), Carmen Camacho Sánchez (sin indicar cédula) y Juan Rafael Méndez Herrera (con cédula 2-067-4876) y en virtud de que no se ha demostrado el tracto sucesivo de estos poseedores a favor de Toribio Rojas Gamboa; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 474 del Código Civil, así como el 55, 86 y siguientes del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional y la Directriz RIM-003-2010 emitida el 12 de octubre de 2010 por el Director de ese Registro, el señor Lara Solís carece de legitimación para promover la cancelación dichos asientos catastrales y por ello se confirman los defectos consignados en la calificación del trámite administrativo 2017-82557-C.

Inconforme con lo resuelto, el apelante alega que de las copias de escrituras que ha aportado a este expediente sí se demuestra el tracto sucesivo, toda vez que adquirió sus derechos de Toribio Rojas Gamboa, quien los obtuvo de Juan Rafael Méndez Herrera y éste a su vez compró dos de los inmuebles a José Manuel Loria Jiménez y de Carmen Camacho Sánchez, según se desprende de la escritura 54 de fecha 24 de abril de 1998 otorgada ante la notaria Petgrave Brown. Afirma que *“...sí existe relación entre el señor TORIBIO ROJAS GAMBOA con el suscrito. Y no como se señala en el considerando su Autoridad: “No obstante lo aportado, NUNCA se comprueba el tracto sucesivo de José Manuel Loría Jiménez, Juan Rafael Méndez Herrera y Carmen Camacho Sánchez al señor Toribio Rojas y por ende el gestionante. Nótese que el único documento en que comparece (...) Méndez Herrera y el señor Rojas Gamboa, no menciona, ni identifica claramente plano alguno, (...)” / Note su Autoridad, que en la citada escritura (...) JUAN RAFAEL MENDEZ HERRERA, es poseedor de una finca sin inscribir dividida en dos porciones, la cual traspasa a TORIBIO ROJAS*

GAMBOA, o sea que esas dos porciones, que es la suma de los tres planos a nombre de CARMEN CAMACHO SANCHEZ, de JOSE MANUEL LORIA JIMENEZ, y de él mismo, juntas suman / miden 46 has. 0475 metros con 65 decímetros cuadrados...” (folios 39 y 40).
Agrega que los titulares de los planos a cancelar nunca traspasaron sus derechos a Toribio Rojas, sino que José Manuel Loría Jiménez y Carmen Camacho Sánchez traspasaron a Juan Rafael Méndez Herrera (escritura 54 de la notaria Petgrave Brown), quien traspasó al señor Rojas Gamboa y éste a su persona, según consta de las escrituras 367 de la notaria Picado Vásquez y 242 de la notaria Cantillano Cruz. Lo cual demuestra la relación entre él y Toribio Rojas Gamboa y en consecuencia el tracto sucesivo.

Adicionalmente, indica el recurrente que los planos que pretende cancelar no han generado título y que; por el contrario, han sido sustituidos por nuevos planos para gestionar la titulación por información posesoria de los terrenos en que es poseedor y que se tramitan ante el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Alajuela bajo el **expediente judicial 04-000334-0298-AG**. Se trata de los asientos catastrales **A-1921054-2016** que sustituyó el A-625018-1986 y **A-1911986-2016** que vino a sustituir los planos A-312680-1978 y A-625018-1986. Manifiesta que la inscripción de esos planos nuevos se fundamentó en la misma documentación aportada en este caso y por ello le resulta extraño que ahora ésta no resulte idónea para la cancelación de los registros anteriores. Con fundamento en lo anterior solicita se admita su recurso y se ordene la cancelación de los planos referidos.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La cancelación de inscripción de planos catastrados está prevista en el Capítulo VI del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo 34331-J del 29 de noviembre de 2007) y puede ser solicitada por la parte legitimada para ello o por orden judicial (artículo 86).

En el inciso c) de su artículo 87, se establece que, para el caso de los planos levantados para Informaciones Posesorias, tiene legitimación para solicitar su cancelación quien aparece

como poseedor y si éste “...*traspasó los derechos, debe probarse el tracto sucesivo con las escrituras de disposición de los derechos de posesión y en las mismas debe estar claro que los derechos corresponden al plano catastrado que se trata de cancelar...*” Además, en su artículo 90, dispone que en contra de lo resuelto por la Dirección del Registro Inmobiliario, cabe recurso de apelación para ante este Tribunal Registral Administrativo, lo cual abre la competencia de este Órgano de Alzada.

En el caso de estudio, consta que los planos catastrados cuya cancelación se pretende, se encuentran inscritos: 1) **A-625277-1986** a nombre de **José Manuel Loría Jiménez** con un área de 8.100,29 m²; 2) **A-312680-1978** a nombre de **Carmen Camacho Sánchez** con un área de 143.636,58 m² y 3) **A-625018-1986** a nombre de **Juan Rafael Méndez Herrera** con un área de 308.738,80 m² y al tratarse de planos que grafican eventuales derechos de posesión, levantados para tramitar Informaciones Posesorias, el solicitante aporta copia de tres escrituras con las cuales pretende demostrar el tracto sucesivo, de conformidad con el inciso c) del artículo 87 citado: **1-** Escritura número 54 autorizada por la **notario Lyannette Petgrave Brown**; **2-** Escritura número 367 autorizada por la **notario Ana Marcela Picado Vásquez**; y **3-** Escritura número 242 otorgada ante la **notario Yamileth Cantillano Cruz**.

De este modo, en la escritura número 54 autorizada por la notario Lyannette Petgrave Brown comparece **Juan Rafael Méndez Herrera** y vende a **Toribio Rojas Gamboa** un terreno sin inscribir dividido en dos porciones que -según indica el transmitente- adquirió por cesión de Carmen Camacho Sánchez y José Manuel Loría Jiménez. Sin embargo, no se establece en forma fehaciente cuáles son esas parcelas, toda vez que no se indican los números de planos que las describen y tampoco se indica la fecha, ni el instrumento, en que se materializó dicha cesión de derechos posesorios.

Al respecto, considera este Tribunal que no resulta suficiente la simple afirmación por parte del señor Méndez Herrera de que adquirió ese derecho de posesión de los señores Camacho

Sánchez y Loría Jiménez, sino que ese hecho debe demostrarse con la documentación pertinente y no solamente “de palabra”.

En razón de lo anterior, no existe certeza de que las parcelas cedidas en esa escritura por el señor Méndez Herrera a favor de Rojas Gamboa, sean las mismas que éste traspasó al gestionante Carlos Lara Solís en la escritura 367 autorizada por la notario Ana Marcela Picado Vásquez y que fuera ratificada en la escritura 242 otorgada ante la notario Yamileth Cantillano Cruz, toda vez que en la escritura número 54 solamente se indica que **lo cedido es una finca sin inscribir dividida en dos porciones**, que está situada en la Estrella de Pocosol de San Carlos, que mide aproximadamente 46 hectáreas cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros (460.475,65 m²) pero no se indica el plano catastrado que la describe, siendo que ninguno de los planos objeto de estas diligencias tiene esa medida.

Adicionalmente, advierte este Órgano de Alzada que la **suma de las áreas** contenidas en los planos inscritos a favor de Carmen Camacho Sánchez (143.636,58 m²) y de José Manuel Loría Jiménez (8.100,29 m²) -que son los terrenos cuya posesión traspasa Juan Rafael Méndez Herrera a favor de Toribio Rojas Gamboa- **es de 151.736,87 m² y no de 460.475,65 metros cuadrados** como se indica en la escritura autorizada por la notario Petgrave Brown.

Por lo anterior, tal como afirma la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, de éstas escrituras no se puede derivar el tracto sucesivo desde los eventuales poseedores y titulares originales de los planos: **A-312680-1978** (Carmen Camacho Sánchez), **A-625277-1986** (José Manuel Loría Jiménez) y **A-625018-1986** (Juan Rafael Méndez Herrera) con Toribio Rojas Gamboa.

En este sentido, se reitera que, **lo cedido por Juan Rafael Méndez Herrera fue una finca sin inscribir dividida en dos porciones y no en tres, con un área de 460.475,65 metros**

cuadrados y no 151.736,87 m², ya que éste terreno corresponde al que adquirió de Carmen Camacho y José Manuel Loría, sea que, dentro de este inmueble no se incluye el terreno graficado en el plano A-625018-1986 inscrito previamente a su nombre y que tiene un área de 308.738,80 m². Siendo éste un aspecto que no pueden presumir ni la Autoridad Registral ni este Órgano de Alzada en virtud del principio de Tracto Sucesivo, establecido en el artículo 55 del Reglamento de citas, según el cual: “...Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones...”, lo cual no se verifica en este caso.

En otro orden de ideas, afirma el recurrente que los planos cuya cancelación promueve ya fueron modificados por otros nuevos que están siendo utilizados en las diligencias de Información Posesoria que tramita ante el Juzgado Agrario del II Circuito Judicial de Alajuela (04-000334-0298-AG), a saber: **A-1921054-2016** y **A-1911986-2016**. Respecto de esta afirmación omite pronunciamiento este Tribunal, toda vez que, las razones que permitieron el registro de dichos asientos catastrales no es motivo de este debate, el cual se circunscribe a la calificación del cumplimiento de los requisitos legales correspondientes al **trámite administrativo 2017-82557-C**.

De conformidad con las consideraciones expresadas, este Tribunal comparte el criterio externado por el Registro Inmobiliario en el sentido de que no existe prueba alguna que demuestre que los terrenos cuyo derecho de posesión fue traspasado a favor del apelante, sean los mismos que relacionan los planos que se solicita cancelar y por lo tanto carece el señor **Carlos Lara Solís** de legitimación para ello, en virtud de lo cual se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación que ha interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las 09:00 horas del 29 de enero de 2018, la cual se confirma.

QUINTO. 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, que es Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, que es Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara **SIN LUGAR** el recurso de apelación interpuesto por **Carlos Lara Solís**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:00 horas del 29 de enero de 2018, en razón de lo cual se confirman los defectos consignados por el registrador en la **Minuta de Rechazo de Trámite Administrativo 2017-82557-C**, relativo a la solicitud de cancelación de los planos catastrados: A-312680-1978, A-625277-1986 y A-625018-1986. Se da por agotada la vía administrativa. 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.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

mrch/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM