

---

**RESOLUCIÓN DEFINITIVA**

**EXPEDIENTE 2019-0358-TRA-RI**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**ASDRUBAL PICADO SANDÍ, apelante**

**REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-611-RIM)**

**PROPIEDADES**

**VOTO 0472-2019**

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las trece horas treinta y seis minutos del veintiuno de agosto de dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por el mecánico Asdrubal Picado Sandí, vecino de San José, cédula de identidad 1-0295-0199, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:05 horas del 20 de mayo de 2019.

**Redacta la jueza Mora Cordero, y;**

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.**

El 23 de abril de 2019, el señor Picado Sandí hace de conocimiento del Registro Inmobiliario que el plano de su propiedad SJ-1946087-2017 se ve traslapado por el plano SJ-2097743-2018, el cual originó la finca 700748, por lo cual solicita se inmovilicen dicho plano y finca por haberse inscrito de forma posterior.

Mediante la resolución ahora apelada se resolvió denegar lo gestionado, ya que no tiene como sustento un error o nulidad cometida en sede registral.

En contra de lo resuelto apela el señor Picado Sandí, argumentando que por haberse inscrito primero su plano es el segundo el que no debió inscribirse ya que lo contradice, y que por ello posee un mejor derecho.

**SEGUNDO. HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS.** Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos probados y no probados contenido en el Considerando Primero de la resolución venida en alzada.

**TERCERO.** Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesaria sanear.

**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 3883, de Inscripción de Documentos en Registro Público, 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, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos de la hipoteca [...]

Es por ello por lo que, a pesar de encontrarnos ante un sistema abierto de inscripción de derechos (*numerus apertus*), en general, 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 anterior es 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**, lo que significa que el derecho de posesión, de ningún modo, puede acceder a la Publicidad Registral y por ello no se encuentra revestido 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 35509-J), 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 interesa el artículo 17 establece:

**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 lo expuesto hasta aquí, se colige 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 (decreto ejecutivo 34331-J), se define como plano de agrimensura a aquel que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, y que cumple con las normas que en él se establecen. El plano surte efectos una vez inscrito en el Catastro Nacional, que es cuando se constituye en un plano catastrado.

Según dispone el artículo 57 del citado Reglamento, 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 [...]

Lo anterior resulta así, toda vez que la fe pública del agrimensor tiene un alcance determinado, ya que de acuerdo al literal 11 del Reglamento para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura (decreto ejecutivo 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 [...]*”

De este modo, los efectos de la publicidad catastral, producidos por el 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 pasa de ser provisional a definitiva, tal como lo dispone el artículo 71 del Reglamento de cita.

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 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.

Debe entenderse entonces que los efectos del 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, 7<sup>ma</sup> edición, Editorial Juricentro. 2001, pág. 65**). Respecto del derecho de poseer, agrega este autor “[...] *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 [...]*” (**ibid, pág. 77**).

Dentro de los efectos del derecho de posesión, cita este 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...*” (**ibid, 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.

En el artículo 22 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, se confiere legitimación para solicitar el levantamiento de un plano de agrimensura, al titular registral o su albacea, **al poseedor**, al concesionario o solicitante de una concesión y al Estado, sus instituciones y municipalidades. Para el caso del levantamiento de planos para información posesoria, a solicitud de un poseedor, en su artículo 77, dicho Reglamento establece que:

“[...] El agrimensor que levante un plano para información posesoria **o cualquier otro tipo de titulación previsto por la ley**, deberá hacer constar en el plano, que el mismo se inscribirá en el Catastro Nacional, con el fin de tramitar la titulación e inscripción respectiva en el Registro correspondiente, **además deberá consignar en el plano la siguiente advertencia: «El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, 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».**

[...] No podrá levantarse un plano de agrimensura para información posesoria si el solicitante no cumple con los requisitos de poseedor definidos en el inciso r) artículo 2º de este Reglamento. El agrimensor deberá consignar en su protocolo si el solicitante tiene documentos que acrediten su condición de poseedor, dejando constancia de ello en su protocolo. Igual constancia dejará en el caso de que no cuente con ellos.

**No podrá levantarse un plano de agrimensura sobre un terreno previamente inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, salvo el caso de la usucapión [...]** (Agregado el énfasis)

Dado lo anterior, en los planos confeccionados con este objetivo, el solicitante del plano al menos cumple con los requisitos que contempla el inciso r) del artículo 2 que se relaciona en la norma transcrita; a saber: carece de título inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble y ejerce sobre el inmueble actos posesorios a título de dueño. Es precisamente el poseedor quien debe solicitar el título correspondiente, demostrando su derecho ante la autoridad jurisdiccional competente. Sin embargo, tal y como lo expresa el último párrafo transcrito líneas atrás, salvo en el caso de la usucapión, no puede levantarse un plano de agrimensura para información posesoria, sobre un terreno que ya se encuentre inscrito en el Registro a favor de un tercero.

**IV.- ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** Examinado el expediente venido en alzada, es claro que se refiere a la pugna entre un eventual poseedor, quien pretende la inmovilización de un plano inscrito a favor de un tercero. Ello implicaría el reconocimiento de un mejor derecho de propiedad sobre un área de terreno cuyo **derecho de posesión** disputa el gestionante Asdrubal Picado Sandí respecto del

---

**derecho de propiedad** que ostenta Jeiner Enrique Montero Vargas sobre la finca de San José 700748.

De todo lo expuesto, concluye este Tribunal 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 todo lo anterior, los efectos que puede surtir el plano en cuestión ante terceros, se encuentran suspendidos hasta que sea inscrito el derecho de propiedad correspondiente 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.

**QUINTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** De conformidad con lo considerado, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado, confirmándose la resolución final venida en alzada.

### **POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara sin lugar el recurso de

---

apelación interpuesto por Asdrubal Picado Sandí en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 8:05 horas del 20 de mayo de 2019, la cual se confirma. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, 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**

lvc/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

INMOVILIZACIÓN REGISTRAL

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.82