



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

RESOLUCION FINAL

Expediente N° 2007-0151-TRA-CN

Apelación Trámite de Calificación

Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpizar y otros, apelantes

Catastro Nacional- Planos

VOTO No. 055-2008

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas del once de febrero del dos mil ocho.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpizar, mayor, casado una vez, ingeniero topógrafo, carné profesional número TA. 6749, vecino de Puriscal, titular de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos cincuenta y dos-setecientos noventa y uno, y por los señores Carlos Humberto Navarro Hidalgo, portador de la cédula de identidad 3-207-286, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía Kutun Navarro Sociedad Anónima y Jesús Camacho Vargas, portador de la cédula de identidad 2-328-984, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Catastro Nacional, a las nueve horas del quince de mayo del dos mil siete.

RESULTANDO

PRIMERO. Que el día 30 de noviembre del 2006, se presenta al Catastro Nacional la solicitud de inscripción de los planos de agrimensura que ocuparon la presentación número de recibo 1-2144168 y 1-2144176, el primero a efectos de rectificar área en la finca inscrita en el sistema de Folio Real matrícula 1-199408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas, el segundo a efectos de rectificación de área en la finca inscrita en ese mismo sistema matrícula 1-324799-000, propiedad de la compañía Kutun Navarro S.A., cédula jurídica 3-101-212898.



SEGUNDO. Que por calificación que realizara el Registrador Número 3 del Catastro Nacional, el 30 de octubre del 2006, se le consignan por su orden los siguientes defectos a los planos de agrimensura número de recibo 1-2144176 y 1-2144168: “ (,,,) Art. 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos área, para información posesoria, finca inscrita. Observación: JOACHO [31/10/2006 09:58:00] tiene una Advertencia Administrativa” y “ (...) Art. 50 RLCN plano a modificar, Resolución sobre modificación de planos del 25-01-96. Observación: JOACHO [31/10/2006 10:56:10] Plano indicado no existe. Fundamento jurídico: Art. 58 G: RLCN Citas de Inscripción: Folio Real, Tomos, Área, para información posesoria, finca inscrita. Observación: JOACHO [31/10/2006 09:56:44] Tiene una advertencia administrativa”.

TERCERO. Que mediante resolución de las diez horas del once de enero del dos mil siete, el Coordinador General del Departamento Registral Catastral, remitió el expediente donde consta la solicitud de inscripción de los planos citados, a la Asesoría Jurídica de Catastro Nacional, afecto de que la Asesoría indicada se refiriera a la nota de advertencia señalada en la calificación catastral.

CUARTO. Que la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional, mediante resolución dictada a las nueve horas del veintidós de febrero del dos mil siete, dispuso lo siguiente: “*De conformidad con las consideraciones, esta Asesoría, considera improcedente revocar el defecto del “Art 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita: tiene una advertencia administrativa. Trasládese el expediente al Coordinador del área Catastral Registral (...)*”.

QUINTO. Que el Coordinador del Departamento Catastral Registral, por medio de resolución dictada a las catorce horas del veintiséis de febrero del dos mil siete, confirma el defecto “*Art. 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos, área, para información posesoria, finca inscrita: Tiene una Advertencia Administrativa*”.



SEXTO. Que el día once de abril del dos mil siete, el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpízar y los señores Carlos Humberto Navarro Hidalgo, Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Kutún Navarro Sociedad Anónima, con cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-doscientos doce mil ochocientos noventa y ocho y Jesús Camacho Vargas, cédula de identidad número dos-trescientos veintiocho-novecientos ochenta y cuatro, recurrieron la resolución referida anteriormente, impugnando el rechazo de la inscripción de los planos correspondientes a las fincas del Partido de San José, matrículas folios reales número 324799-000, propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima, según minuta de rechazo 1-2144176 y 199408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas, según minuta de rechazo número 1-2144168. Aduce, que no comparte los argumentos expuestos en la resolución apelada, ya que según el Voto 109-2006 del 19 de mayo del 2006 del Tribunal Registral Administrativo, se resolvió que la existencia de una advertencia administrativa –e incluso de una inmovilización–no es causal para rechazar la inscripción de un plano, de ahí, que no comparte el criterio de la Asesoría Jurídica, toda vez, que lo que se trata en este caso, es de subsanar un defecto de inscripción de dos asientos registrales, que datan de más de diez años, y que en esa oportunidad se inscribieron conforme a las directrices vigentes en el Registro, y que por eso dio pie a la inscripción de las fincas números 324799-000 propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima y 199498-000 propiedad de Jesús Camacho Vargas. De ahí, que no sea justo ni legal que ahora se venga a decir que hay un conflicto de doble titulación y que por eso no se puede subsanar el defecto de la inscripción de los planos en referencia. Si hay conflicto de doble titulación, éste es generado por un asiento registral posterior al que fue debidamente inscrito, por lo que, resolver lo contrario es darle efecto retroactivo a las reglamentaciones vigentes, desconociendo que cuando se dio la inscripción de las fincas citadas, el Registro aceptó la inscripción conforme a la descripción de los planos SJ-6526-72 y SJ-107413-62, por lo que solicita a la Dirección de Catastro que revoque la resolución recurrida.

SETIMO. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las nueve horas del quince de mayo dispuso: *“POR TANTO: Por las consideraciones anteriores y citas legales se confirma la resolución de las catorce horas del veintiséis de febrero del año dos mil siete,*



dictada por el Coordinador General a.i., no sin antes aclarar que el defecto que impide la registración es, que los planos recibidos número 1-2144176 y 1-2144168 se traslapan con el plano SJ 6526-1972. Se comisiona a la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional para que proceda conforme se establece en la consideración décima de esta resolución (...)”.

OCTAVO. Que el día cuatro de junio del dos mil siete, el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpízar y los señores Carlos Humberto Navarro Hidalgo, Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Kutún Navarro Sociedad Anónima y Jesús Camacho Vargas, apelaron la resolución anteriormente citada.

NOVENO. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las nueve horas del veintiuno de junio del dos mil siete, admite la apelación indicada.

DÉCIMO. Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se observan causales, defectos u omisiones que causen indefensión a las partes e interesados o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Durán Abarca, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO: RESPECTO DE LA PRUEBA PARA MEJOR PROVEER: Mediante resolución de las 15:15 horas del tres de setiembre del 2007, este Tribunal requirió como prueba para mejor proveer al Registro Público de la Propiedad Inmueble, copia certificada del Expediente No 2005-252, el cual se trajo a este procedimiento ad effectum videndi y cuyo trámite resolvió la práctica de una marginal de advertencia sobre las fincas de la Provincia de San José

matrículas 199408-000, 229441-000, 324799-000 y 343322-000.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. A falta de un elenco de hechos probados en la resolución apelada, este Tribunal enlista con tal carácter, los siguientes:

1.- Que la finca del Partido de San José, matrícula 229441-000, propiedad inicialmente de Rumbos Sociedad Anónima, con una medida de doscientos trece hectáreas mil setecientos trece metros, doscientos noventa y ocho decímetros cuadrados, nació a la vida jurídica por la reunión de varios derechos en las fincas números 12676, 14066 y 14933, con base en el plano catastrado número SJ-6526-72, dividida según ese plano en cinco porciones, cada una con el área que de seguido se indica: la primera 1870 metros, 21 decímetros cuadrados; la segunda 68 hectáreas, 6438, 31 decímetros cuadrados; la tercera de 21 hectáreas, 5396 metros, 72 decímetros cuadrados; la cuarta 36 hectáreas, 2872 metros, 15 decímetros cuadrados y la quinta 86 hectáreas, 5136 metros, 59 decímetros cuadrados. La relacionada finca, luego de varias segregaciones (fincas número: 317251-000, según plano S.J. 488149-1982, 324799-000, según plano S.J.6526-1972, 333767-000, según plano S.J. 623329-1986, 343322-000, según plano S.J. 6526-1972, 344461-000, según plano S.J. 580289-1985, y 344464-000, según plano S.J. 580290-1985) que suman una cabida total de 141 hectáreas, 2214 metros, 118 decímetros cuadrados, quedó con un resto de 71 hectáreas, 9499 metros, 862 decímetros cuadrados. (ver folios 36 al 38 y 241 del Expediente No 2055-252 del Registro de la Propiedad Inmueble)

2- Que Rumbos Sociedad Anónima, mediante dos escrituras otorgadas en San José, ante el notario público Ángel Edmundo Solano Calderón, la primera o principal otorgada a las quince horas del siete de julio de mil novecientos setenta y cinco y la segunda o adicional a las quince horas del doce de setiembre del año citado, vende la finca del Partido de San José matrícula 229441-000 a la empresa Piedras Negras Sociedad Anónima. (Ver folio 38 a 39 del Expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble)



3.- Que mediante testimonio de escritura número sesenta y seis otorgada a las diez horas del ocho de julio de mil novecientos ochenta y tres, visible al folio cuarenta y tres del tomo segundo del Protocolo del notario público Carlos Boza Mora, Piedras Negras Sociedad Anónima vende la finca del Partido de San José matrícula 229441-000 a la empresa Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima.(Ver folios 102 a 106 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

4.- Que mediante testimonio de escritura número ciento siete otorgada a las quince horas del dos de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro ante los notarios públicos Jorge Murillo Cháves y Rodrigo González Saborío, visible al folio ochenta y nueve frente a noventa vuelto del tomo veintiuno del Protocolo del primero, Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima, segrega y vende un lote de la finca del Partido de San José matrícula 229441-000, con una medida de treinta y seis hectáreas, dos mil ochocientos setenta y dos metros, treinta y seis decímetros y ochenta centímetros cuadrados, a Fuentes Viquez Sociedad Anónima, naciendo a la vida jurídica la finca del Partido de San José, matrícula 324799-000, con el número de plano catastrado SJ-6526-1972. (Ver folios 110 a 116 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble) .

5- Que el área de la finca matrícula 1- 324799-000, es coincidente con el área de la porción No 4 de la finca madre matrícula 1-229441-000, que se grafica en el plano SJ-6526-72, difiriendo únicamente en 0,21 decímetros cuadrados. (Ver folio 12 y 16 del Expediente No 2005-252- del Registro Público de la Propiedad Inmueble).

6.- Que mediante testimonio de escritura número catorce mil novecientos setenta y cuatro, visible a folio ochenta y nueve frente y vuelto del tomo noventa y cuatro del Protocolo del notario público Rodrigo González Saborío, la empresa Fuentes Viquez Sociedad Anónima vende la finca del Partido de San José matrícula 324799-000 a la empresa Navarro Hidalgo Sociedad Anónima. (Ver folios 143 al 149 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).



7.- Que mediante testimonio de escritura número dieciséis mil trescientos treinta y ocho otorgado a las diecisiete horas y treinta minutos del dieciséis de abril de mil novecientos noventa y ocho, visible al folio cincuenta y tres frente y vuelto del tomo ciento tres del Protocolo del Notario Rodrigo González Saborío, Navarro Hidalgo Sociedad Anónima vende la finca del Partido de San José matrícula 324799-000 a Kutún Navarro Sociedad Anónima. (Ver folios 152 al 159 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble).

8.- Que mediante documentos presentado al Registro bajo el tomo 487, asiento 1333 del 16 de febrero del 2001, se disminuyó la medida de la finca del Partido de San José matrícula 229441-000, propiedad de Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima, mediante la inclusión del plano catastrado número **SJ-625079-2000**, registrándose como nueva área 56 hectáreas, 9910 metros, 86 decímetros cuadrados, la cual se publicita actualmente en ese inmueble. (Ver folios 75 del expediente principal y 9 y 10 del expediente No 2005-252 del Registro Público de la Propiedad Inmueble).

9.- Que el plano catastrado número SJ-6526-72 con el que se segregó el lote que originó la finca del Partido de San José matrícula 324799-000, propiedad en la actualidad de Kutún Navarro S.A., corresponde al mismo número de plano que al inmatricularse tuvo la finca madre número 229441-000, propiedad de Actividades Empresariales Oro Blanco S.A. (Ver folios 36 al 38 y 110 al 116 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble número). También con este mismo plano se segregó de ese inmueble la finca matrícula 1-343322-000 (ver folios 86 a 90 y 124 a 127 del expediente No 2005-252 del Registro Público de la Propiedad Inmueble).

10.- Que el señor Carlos Humberto Navarro Hidalgo, mayor, casado una vez, médico, cédula tres-dos cero siete-dos ocho seis, vecino de Alajuela, es apoderado generalísimo sin límite de suma de Kutún Navarro S.A., cédula de persona jurídica número tres- uno cero uno-doscientos doce mil ochocientos noventa y ocho. (Ver certificación constante a folio 27 del expediente principal).



11.- Que Kutún Navarro S.A. es propietaria de la finca del Partido de San José matrícula 324799-000, número de plano SJ-6526-1972. (Ver certificación constante a folio 12 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble).

12- Que el plano SJ-625079-2000, según su ubicación geográfica, se traslapa con el plano SJ-6526-1972, específicamente en la parte que se refiere a las porciones 3 y 4. (Ver dictamen técnico visible a los folios 1 y 2 del expediente principal; 161 a 164 y 178 a 180 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble).

13- Que la finca del Partido de San José matrícula 199408-000, nació a la vida jurídica por diligencias de información posesoria con una medida de dieciocho hectáreas, ochocientos veintinueve metros con sesenta y dos decímetros cuadrados (180829,62), incoadas por el señor Fernando Rojas Fernández y bajo el **plano catastrado SJ-107413-1962**. (Ver folios 17 y 18 del expediente No 2005-252 del Registro Público de la Propiedad Inmueble) y que dicho plano no aparece registrado en la base de datos del Catastro. (Ver folio 246 del Expediente principal).

14- Que el área de la finca matrícula 1-199408-000, no es coincidente con el área de la porción No 3, que pertenecía a la finca matrícula 1-229441-000, graficada en el plano SJ-6526-72, la cual es de 215396,72 metros cuadrados (ver folio 7 y 16 del Expediente No 2005-252 del Registro Público de la Propiedad Inmueble).

15.- Que mediante testimonio de escritura número ciento cuarenta y cuatro otorgada a las nueve horas del ocho de octubre de mil novecientos ochenta y siete, visible al folio setenta y cinco del tomo ochenta y seis del Protocolo del notario público Omar Luis Zúñiga Sánchez, el señor Fernando Rojas Fernández vende - entre otras fincas- el inmueble del **Partido de San José matrícula 199408-000 a la señora Julia Ester Ocampo Aguilar**. (Ver folios 23 al 25 del expediente No 2005-252 del Registro Público de la Propiedad Inmueble).



16.- Que mediante testimonio de escritura número doce mil ochocientos dieciséis otorgada a las dieciséis horas del veintisiete de abril de mil novecientos noventa, visible al folio ochenta frente del tomo ochenta y uno del Protocolo del notario público Rodrigo González Saborío, la señora Julia Ester Ocampo Aguilar **vende la finca del Partido de San José matrícula 199408-000 al señor Jesús Camacho Vargas.** (Ver folios del 30 al 35 del expediente del Registro Público de la Propiedad Inmueble) .

17.- Que el señor Jesús Camacho Vargas, cédula de identidad número 2-328-984, es propietario de la finca del Partido de San José, matrícula 199408-000, sin indicar número de plano. (Ver certificación constante a folio 7 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble).

18.- Que Actividades Empresariales Oro Blanco S.A., cédula de persona jurídica número 3-101-29506, es propietaria de la finca del Partido de San José, matrícula 229441-000, número de plano SJ-625079-2000. (Ver certificación constante a folio 9 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble).

19.- Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles consignó nota de advertencias, entre otras, sobre las fincas del Partido de San José, matrículas 199408-000, 324799-000, 343322-000 y 229441-000. (Ver folios 196, 197, 317 y 318 del expediente No 2005-252 del Registro de la Propiedad Inmueble).

20.- Que los planos de agrimensura números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, cuya solicitud de inscripción generan las presentes diligencias, indican en las notas consignadas por el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpízar, lo siguiente: **a.-** La primera nota correspondiente al plano número de recibo 1-2144176, indica: *“Ramón Luis Hernández López Frente a calle 1891.13m Modifica Plano SJ-6526-1972 Levantamiento Polar Poligonal Cerrada Linderos Existentes Error Angular 00°02° Lineal 0.03m Afectado por la Ley Forestal 7575 Artículo 33 Afectado por la Ley de Aguas 276 y sus Reformas”*. (subrayado no es del texto original). **b.-** La segunda nota



correspondiente al plano número de recibo 1-2144168, señala: “Frente calle 1912.08m Modifica plano SJ-107413-1962 Levantamiento Polar Poligonal Cerrada Linderos existentes Error Angular 00°02 Lineal 0.03m Afectado por Ley Forestal 7575 artículo 33 Afectado por la Ley de Aguas 276 y sus reformas”.(subrayado no es del texto original). (Ver folios 28 y 29 del expediente principal).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. De importancia para la resolución de este asunto, se tiene como no probado que la finca matrícula 199408-000, corresponda materialmente a la porción No 3, graficada en el plano SJ-6526-72 que correspondía originalmente a la finca 1- 229441-000.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El conflicto surge a partir de que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las nueve horas del quince de mayo, dispuso confirmar la resolución dictada por la Coordinación del Departamento Catastral Registral de las catorce horas del veintiséis de febrero del dos mil siete, resolviendo, que el defecto que impide la registración de los planos recibidos número 1-2144176 y 1-2144168, es que éstos se traslapan con el plano catastrado SJ-6526-1972. Por su parte, el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpízar, en su escrito de apelación, alega que la resolución impugnada confirma el rechazo de la inscripción de los planos impugnados por cuanto existe advertencia administrativa sobre las fincas del Partido de San José matrículas 324799-000, propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima y 199.408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas. Alega, que según la resolución apelada, el motivo del rechazo de la inscripción de los referidos planos es que éstos se traslapan con el plano SJ-6526-1972. Señala, que no comparte los argumentos que se aducen en la resolución recurrida, ya que según el voto 109-2006 de las 12:30 horas del 19 de mayo del 2006 del Tribunal Registral Administrativo, la existencia de una advertencia administrativa -e incluso de una inmovilización- no es causal para rechazar la inscripción de un plano. Indica, que lo que la resolución apelada establece, es que al haber un traslape entre los planos rechazados y el SJ-6526-1972, la superposición constituye un vicio insubsanable, tesis que no comparte, ya que



los planos que se rechazan lo que pretenden es subsanar un defecto que fue propiciado por el mismo Registro, ya que, la inscripción de la finca 1-324799-000, propiedad de Kutún Navarro S.A., fue hecha conforme al plano SJ-6526-1972, y ahora, más de diez años después, se viene a decir que dicha inscripción no es correcta por cuanto fue inscrita con un plano madre no individualizado. Aduce también, que no comparte el criterio esbozado por la Asesoría Jurídica que fue consultada por el señor Coordinador General, toda vez que, lo que se trata en este caso, es de subsanar un defecto de inscripción de dos asientos registrales, que datan de más de diez años, y que en esa oportunidad se hizo conforme a las directrices vigentes en el Registro, y por eso dio pie a la inscripción de las fincas matrículas 324799-000, propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima, y 199.408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas. No es justo ni legal que ahora se venga a decir, que hay conflicto de doble titulación y que por eso no se puede subsanar el defecto de la inscripción de los planos de referencia. Si hay conflicto de doble titulación, éste es generado por un asiento registral posterior al que fue debidamente inscrito, por lo que resolver lo contrario, es darle efecto retroactivo a las reglamentaciones vigentes, desconociendo que cuando se dio la inscripción de las fincas citadas, el registro aceptó tal inscripción conforme a la descripción de los planos SJ-6526-72 y SJ-107413, éste último del 14 de mayo de 1962. Agrega además, que los asientos registrales que dieron origen a las referidas fincas, tienen un defecto subsanable, como lo es la falta de un plano individualizado, que es precisamente lo que origina la advertencia administrativa, no es válido decir que los planos no se pueden inscribir por cuanto tienen advertencia administrativa, pues, con ello, nos llevaría al absurdo de meter a los interesados en una bola de nieve interminable, pues un defecto que por ley es subsanable, se estaría convirtiendo en absoluto, ya que no habría forma de subsanarlo. Por lo que la posición del Tribunal Registral Administrativo, es la tesis más correcta, al considerar que una advertencia administrativa no puede ser obstáculo para la inscripción del plano y máxime en este caso que con la inscripción del plano, desaparece el fundamento de la advertencia administrativa, por lo que solicitan que se admita la apelación y en sentencia se revoque la resolución recurrida, y en su defecto se ordene la inscripción de los planos de las fincas matrícula 324799-000, propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima, rechazada en minuta de presentación 1-2144176 y matrícula 199408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas, rechazada mediante minuta 1-2144168.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Examinado el expediente venido en alzada, considera este Tribunal importante efectuar un recuento de lo acontecido en autos, por lo que resulta importante destacar, que en razón de la solicitud de inscripción de los planos de agrimensura presentados al Catastro Nacional el 30 de octubre del 2006 y que ocuparon la presentación números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, el Registrador Número 3 del Catastro Nacional procedió a realizar la calificación de los mismos el 31 de octubre del 2006, a los cuales por su orden les consignó los defectos a los que se hizo referencia en el Resultando II de esta resolución.

Como consecuencia de la calificación citada, mediante resolución de las diez horas del once de enero del dos mil siete, el Coordinador General del Departamento Registral Catastral, remitió el expediente donde consta la solicitud de inscripción de los planos citados a la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional, a efecto de que se refiriera a la nota de advertencia señalada en la calificación catastral. La Asesoría Jurídica señaló, que las fincas a las que se refieren los planos recurridos, contienen advertencias administrativas, las cuales no impiden la registración de los planos por el simple hecho de existir, sino por el motivo por el que se incluyeron y que tienen sustento en el informe rendido por el Ingeniero Víctor Valverde Arias a la Subdirección del Catastro Nacional de fecha 14 de diciembre del 2005, en el que resalta la existencia de un traslape entre los planos SJ-6526-1972 y SJ-625070-2000, por lo que señala, que las fincas folios reales 1-324799-000 y 1-199408-000 que se describen en los planos impugnados, se sobreponen con la finca matrícula 1-229441-000 descrita en el plano SJ-625079-2000, existiendo una doble titulación. Destaca la Asesoría Jurídica, que de la finca matrícula 229441-000 se segregan las fincas matrículas 324799-000 y 343322-000 con un mismo plano, sea el SJ-6526-1972, lo cual sostiene que es evidentemente contrario al ordenamiento jurídico, por lo que considera que resulta improcedente recomendar la revocación de un defecto cuando existen contradicciones en los estados parcelarios que nacen a partir de dobles titulaciones, defecto de fondo que impide, la inscripción de los planos impugnados.



Como consecuencia de lo resuelto por la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional, la Coordinación del Departamento Catastral Registral, confirmó la Calificación Técnica hecha por el Registrador número 3 en los planos de agrimensura números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, lo que también fue confirmado por la Dirección del Catastro Nacional mediante resolución dictada a las nueve horas del quince de mayo del dos mil siete, señalando esta última una vez más, que “...los planos recibidos número 1-2144176 y 1-2144168 se traslapan con el plano SJ-6526-1976”; por lo que procede ahora entrar a analizar, si lleva razón el apelante con sus argumentos o si en cambio, es el Catastro Nacional el que ha sustentado correctamente su posición.

QUINTO. A la luz de lo anterior y de los hechos tenidos por probados, en primer lugar deviene necesario hacer un análisis individualizado del tracto sucesivo registral y catastral que han tenido cada una de las fincas relacionadas directamente con la presente causa, pues prima facie se desprende que la situación jurídica de éstas es diferente; de ahí que la procedencia o no de la inscripción de un nuevo plano como medio de saneamiento no pueda decidirse idénticamente para ambos inmuebles.

A) Respecto de la finca 1-229441-00: La finca del Partido de San José, matrícula 229441-000, propiedad inicialmente de Rumbos Sociedad Anónima, con una medida de doscientos trece hectáreas, mil setecientos trece metros, doscientos noventa y ocho decímetros cuadrados, nació a la vida jurídica por la reunión de varios derechos en las fincas de los números 12676, 14066 y 14933, con base en el plano catastrado número SJ-6526-72, y fue dividida según ese plano en cinco porciones, cada una con el área que de seguido se indica: la primera 1870,21 metros cuadrados; la segunda 686438, 31 metros cuadrados; la tercera de 215396,72 metros cuadrados; la cuarta 362872, 15 metros cuadrados y la quinta 865136,59 metros cuadrados. La relacionada finca, luego de varias segregaciones – a saber las fincas número: 317251-000, según plano S.J. 488149-1982, 324799-000, según plano S.J. 6526-1972, 333767-000, según plano S.J. 623329-1986, 343322-000, según plano S.J. 6526-1972, 344461-000, según plano S.J. 580289-1985, y 344464-000, según plano S.J. 580290-1985 - que suman una cabida total de 1412214, metros



cuadrados, quedó con un resto de 719499,862 decímetros cuadrados. Posteriormente, esa sociedad le vendió la referida finca del Partido de San José, matrícula 1-229441-000, a la empresa **Piedras Negras Sociedad Anónima**, quien a su vez, le vendió el resto del citado inmueble a **Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima**.

Puede observarse de lo anterior, que las fincas 1-324799 y 1-343322-000, contrario a la normativa vigente, a saber el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana, el artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional y el 72 de su Reglamento, fueron segregadas sin contar con plano individualizado que las identificara; por el contrario, utilizaron el mismo plano que ya había sido asignado a la finca madre, irregularidad ésta que motivó a la Dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble, mediante resolución de las 07:43 horas del 22 de junio del 2006, a ordenar se consignara una anotación de advertencia administrativa sobre los relacionados inmuebles.

Desde el punto de vista catastral, la inexistencia de planos individuales para las fincas 1-324799 y 1- 343322-000, y como luego se explicará, también para la finca 1-199408-000, que se tituló mediante un procedimiento de información posesoria, pero que físicamente o materialmente correspondía a una parte del área que fue titulada para la finca 1- 229441-000, provocó un rompimiento del tracto catastral y una inexactitud en la medida que verdaderamente pertenecía al resto de esa finca, pues la cabida de esas fincas nunca le fue restada al plano SJ-6526-1972, al no existir planos nuevos que informaran de su modificación. Esta circunstancia permitió que mediante documento presentado al Registro bajo el tomo 487, asiento 1333 del 16 de febrero del 2001, se autorizara por el Catastro Nacional y por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, la inscripción de una disminución de la medida de la finca 1- 229441-000, propiedad de Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima, sustentada en la inclusión del plano catastrado número **SJ-625079-2000**, registrándose como nueva área 569910,86 metros cuadrados, la cual se publicita actualmente en ese inmueble. Ahora bien, los estudios técnicos elaborados por el Catastro Nacional, muestran como el indicado plano prácticamente abarcó las áreas que correspondían a las porciones 3 y 4 en las que había quedado dividida la finca 1-229441-000, según plano SJ-6526-1972 (ver folio 9, 32 del expediente principal y 178 del



Expediente No 2005-252 del Registro Público de la Propiedad Inmueble), el cual lógicamente, por ser un subconjunto del mismo, se muestra traslapado con ese plano (folio 2 y 6 del expediente principal). La inconsistencia que tiene este plano queda evidenciada si consideramos que la porción 3, que constaba graficada en el plano SJ-6526-1972, había sido vendida desde octubre de 1984 a la sociedad Fuentes Viquez S.A., la cual hoy aparece registrada a nombre de Kutun Navarro S.A.; así también gran parte de la porción 4, mediante otra vía legal, sea una información posesoria, había sido inscrita como finca independiente bajo la matrícula 1-199408-000, desde el año 1970. Esta inexactitud registral – concretamente la sobreposición de fincas - motivó al Registro Público de la Propiedad Inmueble a ordenar una medida cautelar de advertencia sobre la finca 1-229441-000, según consta en resolución de las 07:55 horas del 25 de abril del 2007 (visible a folio 316 y 317 del Expediente 2005-252), medida cautelar que estima este Tribunal deberá ser adoptada también por la Dirección del Catastro Nacional, a fin de garantizar una adecuada publicidad registral desde el punto de vista topográfico, en observancia de lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Ejecutivo No 33982-J del 03 de octubre del 2007, “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas.

B) Respecto de la finca 1- 199408-000: Esta finca nació a la vida jurídica por diligencias de información posesoria incoadas ante el Juzgado Quinto Civil de San José, según ejecutoria inscrita en el 24 de diciembre de 1970, con una medida de 180829, 62 metros cuadrados, incoadas por el señor Fernando Rojas Fernández, al amparo del **plano SJ-107413-1962**. Mediante testimonio de escritura número ciento cuarenta y cuatro otorgada a las nueve horas del ocho de octubre de mil novecientos ochenta y siete, visible al folio setenta y cinco del tomo ochenta y seis del Protocolo del notario público Omar Luis Zúñiga Sánchez, el señor Fernando Rojas Fernández vendió - entre otras fincas- el inmueble relacionado a Julia Ester Ocampo Aguilar. Posteriormente, mediante testimonio de escritura número doce mil ochocientos dieciséis otorgada a las dieciséis horas del veintisiete de abril de mil novecientos noventa, visible al folio ochenta frente del tomo ochenta y uno del Protocolo del notario público Rodrigo González Saborío, la señora Ocampo Aguilar vende dicha al señor Jesús Camacho Vargas, quien figura actualmente como propietario. Importante es destacar que el plano SJ-107413-62, no aparece

registrado en la base de datos del Catastro Nacional, aunque a folio 29 del expediente principal consta una copia del mismo, lo que no permite tener certeza en cuanto a si el procedimiento de titulación se verificó sobre un plano no inscrito.

Del estudio del tracto histórico de la finca de marras, se logra inferir que al haberse inscrito mediante diligencias de información posesoria, se generó una doble titulación respecto de parte del área de la finca actualmente inscrita con la matrícula 1- 229441-000, inmueble éste que aunque nació a la vida jurídica con posterioridad, fue resultado de la reunión de varios derechos en las fincas 12676,14066 y 14933, cuya inmatriculación había acaecido con antelación a la iniciación de las indicadas diligencias de información posesoria. Debe recordarse, al efecto, que el procedimiento de información posesoria está reservado para dotar de título al poseedor de bienes raíces que demuestre que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público y que carece de título inscribible de dominio, circunstancias que obviamente no concurrían cuando en diciembre de 1970, se inmatriculó la finca 1- 199408-000. Del estudio del plano presentado al Catastro Nacional bajo el recibo 1- 2144168, que ahora se pretende inscribir para esta finca, ha quedado demostrado que gran parte de la porción número 3 que se describía en el plano SJ-6526-1972, corresponde a la materialidad de la finca 1-199408-000, (ver folio 180 y 184 del expediente 2005-252 del Registro Público de la Propiedad Inmueble y 32 del expediente principal), situación que explica el traslape que se presenta entre estos planos y el que se inscribió en relación con la finca 1- 229441-000, a saber el SJ-625079-2000. Debe destacarse que si bien, existe una sobreposición de estas fincas en gran parte de sus áreas, no existe una concordancia exacta en sus medidas como para concluir que topográficamente se trata de una idéntica realidad física. Así, tenemos que la porción 3 de la finca 1- 229441-000, según plano SJ- 6526-1972, medía 215396,72 metros cuadrados; luego al inscribirse la finca 1-199408-000, se le consignó una cabida de 180829, 62 metros cuadrados, según plano SJ-107413-1962, el cual no consta inscrito; y ahora mediante plano presentado bajo el número 1-2144168, se hace constar que su medida es de 196635,40 metros cuadrados. Todas estas inconsistencias y las aparentes irregularidades que rodearon la información posesoria que dio origen a la finca 1-199408-000, permiten concluir a la mayoría de este Tribunal sobre la improcedencia de autorizar la inscripción

del plano presentado bajo el recibo número 1-2144168 y cuya denegatoria de registro es objeto de este recurso, pues hay un quebrantamiento evidente del principio de tracto sucesivo, no sólo el que debe existir en los asientos registrales inmobiliarios, sino también de los asientos catastrales, que deben ser fiel espejo de los primeros.

Al efecto, debe tenerse presente, que de conformidad con el artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional número 6545 del 25 de marzo de 1981, *“El Catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos.”*, de lo que se deduce, que la inscripción que se haga, debe ser acorde con la realidad física de la finca que representa el correspondiente plano, dado los fines tan amplios que la norma establece para el funcionamiento de la referida Dependencia. En línea con lo dicho, el numeral 18 de la referida Ley, dispone en lo que interesa, que *“Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real. Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a transmisiones de dominio o modificaciones físicas.-...”*, de allí la importancia, de que el plano presentado, represente un único predio y no se sobreponga a otros previamente inscritos. Téngase presente, como lo indica la norma 42 del Reglamento de la Ley antes dicha, que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos, lo que no se consigue, con el plano autorizado por el Ingeniero Fernández Alpízar objeto de este análisis, dado el traslape con otros ya existentes en el Catastro Nacional, anomalía que tiene sus orígenes desde el nacimiento del inmueble matrícula 1-199408 000, mediante una información posesoria, que abarcó terrenos que ya estaban inscritos, lo que luego provocó que materialmente esta heredad quedara sobrepuesta sobre parte del área de la inscrita con la matrícula 1-229441-000. Luego de ésta última y utilizando su número de plano –

el SJ-6526-72- en forma errónea surgieron una serie de propiedades, lo que tornó impreciso la medida del resto, quebrantándose el tracto sucesivo catastral, a tal extremo que se permitió muchos años después, mediante la inscripción del plano SJ-655079-2000, una nueva medición que abarcó áreas de fincas que años atrás habían sido vendidas, y otras que por reconocimiento posesoria ya habían sido tituladas por un tercero.

La existencia de un Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro número 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas, expresado, primero a través del Decreto Ejecutivo número 32563-J del 5 de mayo del 2005 y en la actualidad por medio del Decreto Ejecutivo número 33982-J del 8 de agosto de 2007, no obliga al Catastro por la sola existencia de la normativa, a acoger en forma automática toda solicitud de inscripción de planos que se le presente, pues la calificación debe hacerse al tenor del artículo 80 del susodicho Reglamento, que dispone que *“El Catastro Nacional procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente reglamento, la legislación vigente y la información a disposición del Catastro. Si se ajustan a las disposiciones, métodos, procedimientos y especificaciones adoptadas, el funcionario autorizante aprobará el plano con su firma.”*, de lo que se deduce, que a contrario sensu, si no se cumplen los correspondientes requerimientos, el Catastro se encuentra legitimado para poner los defectos del caso, como lo hizo correctamente en el subjuice.

C) Situación de la finca 1- 324799: La inmatriculación de este inmueble se gestionó mediante testimonio de escritura número ciento siete otorgada a las quince horas del dos de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, otorgado ante los notarios públicos Jorge Murillo Cháves y Rodrigo González Saborío, visible al folio ochenta y nueve frente a noventa vuelto del tomo veintiuno del Protocolo del primero, en el cual Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima, segregó y vendió un lote de la finca del Partido de San José matrícula 229441-000, con una medida de 362872, 36 metros cuadrados a la compañía Fuentes Viquez Sociedad Anónima. Luego, mediante testimonio de escritura número catorce mil novecientos setenta y cuatro, visible a folio ochenta y nueve frente y vuelto del tomo noventa y cuatro del Protocolo del notario público Rodrigo González Saborío, la empresa Fuentes Viquez Sociedad Anónima vendió dicha



finca a la empresa Navarro Hidalgo Sociedad Anónima. Posteriormente, mediante testimonio de escritura número dieciséis mil trescientos treinta y ocho otorgado a las diecisiete horas y treinta minutos del dieciséis de abril de mil novecientos noventa y ocho, visible al folio cincuenta y tres frente y vuelto del tomo ciento tres del Protocolo del Notario Rodrigo González Saborío, Navarro Hidalgo Sociedad Anónima vendió la referida finca a Kutun Navarro Sociedad Anónima.

Del estudio del tracto histórico de este inmueble, se desprende que el área de la finca matrícula 1- 324799-000, es coincidente con el área de la porción No 4 de la finca madre matrícula 1- 229441-000, que se grafica en el plano SJ-6526-72, difiriendo únicamente en 0,21 decímetros cuadrados, de lo que se concluye que efectivamente el hecho de haber usado el plano ya existente para hacer la indicada segregación, obedeció a un error notarial, quizás estimándose que como ya la nueva finca estaba descrita idénticamente en ese plano, no era necesario confeccionar uno nuevo, tal como efectivamente lo exige la ley. En la actualidad, a fin de cumplir con lo que en esa oportunidad fue omitido, se pretende inscribir el plano, cuya denegación de registro es objeto de este recurso y que fue presentado bajo el número de recibo 1- 2144176, rectificándose la medida, para que la nueva área sea de 382286, 65, aumento de cabida que resultaría procedente al tenor de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Catastro Nacional. En relación con este último plano, es lógico que el mismo se sobreponga con el plano SJ-6526-72, que constituye su antecedente y el cual modifica, sino que también se ha de sobreponer al plano SJ-625079-2000, el cual como se explicó, mediante una rectificación de cabida operada en el año 2000, graficó la totalidad del área que correspondía a la finca 1-324799-000, que había sido vendida en el año 1984 a la sociedad Fuentes Viquez S.A. La inscripción precedente, estima la mayoría de este Tribunal, le constituye un derecho de prioridad al actual titular de ese inmueble, para proceder a catastrar un plano individualizado de su heredad, máxime porque consideramos que en este caso, a diferencia de los otros dos inmuebles involucrados, se ha respetado el tracto sucesivo registral y la inscripción solicitada se enmarca plenamente dentro de los objetivos acordados al llamado saneamiento catastral. En este sentido esta Instancia avala el agravio expuesto por el apelante, el cual fundamenta en el Voto 109-2006, dictado por este Tribunal el 19 de mayo del 2006, de donde se infiere que por el solo hecho de que exista una medida cautelar de advertencia o inmovilización



sobre una finca, dictada por la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, no es por sí mismo un impedimento absoluto para proceder a inscribir un plano, sino que eso se debe resolver casuísticamente. Dentro de esa inteligencia, el relacionado Voto señaló:

“.....Según lo anterior, cuando un bien inmueble presente problemas en su publicidad registral por motivo de su plano catastrado, sea que éste es inexistente o no corresponda al inmueble, a solicitud de parte se inscribirá un nuevo plano en el Catastro Nacional, que deberá cumplir con todos los requisitos de ley para ser inscrito, y una vez realizado este paso, deberá el interesado iniciar los trámites que correspondan ante el Registro de Bienes Inmuebles para sanear la información que allí consta. SEXTO. SOBRE LA INSCRIPCIÓN DEL PLANO DE PRESENTACIÓN NÚMERO 1-1898273. Lo que se pretende con la inscripción del plano de recibo número 1-1898273 es que la finca del partido de Puntarenas matrícula folio real número 7179-000 cuente con un plano que la describa y que sirva al saneamiento de la información que publicita el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, todo acorde al espíritu y letra que inspiró la creación del Decreto antes transcrito. Y es por eso que no se puede avalar el planteamiento que hace el Catastro Nacional en la resolución venida en alzada, pues allí manifiesta que no se puede inscribir el plano referido a la finca de comentario, pues ésta se encuentra inmovilizada en el Registro de Bienes Inmuebles. Pero, precisamente se encuentra inmovilizada en dicho Registro gracias a que presenta problemas en su publicidad a causa de su plano catastrado. Aceptar la posición del Catastro, es hacer caer al administrado en un círculo vicioso, pues no puede solicitar el levantamiento de la inmovilización de su finca ante el Registro de Bienes Inmuebles porque no cuenta con el plano catastrado respectivo, y al mismo tiempo, el Catastro no le deja registrar el plano pues la finca se encuentra inmovilizada. Este tipo de situaciones son las que se pretenden resolver con el Decreto 32563-J, pues su artículo 1 es claro en indicar que, el interesado deberá actuar primero ante el Catastro Nacional inscribiendo los planos necesarios para luego acudir ante el Registro de Bienes Inmuebles y lograr por los procedimientos registrales sanear la información que allí conste. Es por esto que el Catastro Nacional no puede oponerse válidamente a la inscripción del plano por el hecho de que la propiedad se encuentre inmovilizada a causa de problemas con su plano, ya que el artículo 1 es

claro en indicar que primero se inscribirá el plano y luego, basándose en dicha inscripción, se procederá como corresponda legalmente ante el Registro de Bienes Inmuebles para que se valore la posibilidad de corregir la información registral. Eso sí, los planos que se presenten al Catastro Nacional para realizar este tipo de correcciones deberán cumplir con todos los requisitos que se exigen a todo plano, pero, fuera de esto, no puede oponerse a la inscripción de un plano la inmovilización que tenga la finca en el Registro de Bienes Inmuebles, ya que se convierte para el administrado en un trámite imposible de resolver.lo procedente es, aceptar el trámite del plano presentado, en el tanto éste cumpla con todos los requisitos legales y reglamentarios que nuestro ordenamiento exige al plano como tal.” (El subrayado no viene en el original)

Debe tenerse claro, que en el referido antecedente, si bien este Tribunal dispuso que el Catastro Nacional no puede rechazar la inscripción de un plano por el sólo hecho de que el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles haya decretado una nota de advertencia o una inmovilización sobre una finca, dicha autorización no es incondicionada, pues explícitamente se indica que el plano que pretende sanear la inconsistencia, debe reunir todos los requisitos legales y reglamentarios que nuestro ordenamiento jurídico le exige como tal, de forma que no debe interpretarse el voto transcrito, como una obligación genérica de parte del Catastro de inscribir cualquier plano, sino únicamente aquél, que reúne las formalidades correspondientes y que efectivamente venga a sanear la problemática presentada.

Debe recordarse al respecto, en específica referencia a lo manifestado por el Registro a quo en su resolución definitiva - el valor que tiene la jurisprudencia dentro del Derecho Público, y muy específicamente dentro del campo administrativo que enmarca las competencias de este Tribunal. Aunque se diga que la solución de un caso en particular no es vinculante hacia futuro por no tener contenido general, sino particular, debe tenerse en cuenta que desde el momento en que de la jurisprudencia emana una norma, irremediamente esta se transforma en fuente de derecho. Como bien ha señalado la doctrina nacional: “Porque no debe partirse del falso supuesto de que la jurisprudencia es la sentencia, al contrario, es el conjunto de reglas no escritas extraídas por



generalización que fundamenta su respeto en un sistema en que la jurisprudencia no es obligatoria. Porque la reiteración de fallos sobre los mismos hechos esenciales es lo que le da su verdadera solidez y fundamento normativo.” (Rojas Franco (Enrique), “La Jurisdicción Contencioso Administrativa de Costa Rica”, Tomo I, Imprenta Nacional, San José, 1995, 129 p.)

Para el caso que nos ocupa, concretamente en relación con el plano presentado bajo el recibo número 1.-2144176, si bien presenta un traslape con el plano SJ-6526-1972, ello es lógico por ser la finca 1-324799-000, la misma porción número tres graficada en ese plano y por tanto subconjunto de la finca madre. Por otra parte, el traslape que se da con el plano SJ-625079-2000, al quedar al descubierto las irregularidades que rodearon su levantamiento topográfico, no debe ser óbice para impedir su inscripción, pues es indispensable para el propietario, contar con los medios probatorios para que ejerza en vía judicial las acciones reivindicatorias que le acuerda la ley, debiendo tenerse además en consideración que la inscripción de este plano fue posterior a la inmatriculación de su finca, respecto de la cual ha quedado demostrado ha habido respeto del tracto sucesivo registral y catastral.

SETIMO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Con fundamento en lo anterior, este Tribunal por mayoría concluye que respecto del plano presentado bajo el número de recibo 1- 1-2144168, que pretende rectificar la medida de la finca matrícula 1- 199408-000, existen inconsistencias que se arrastran desde la inmatriculación de este inmueble que hacen imposible su registración, situación que también se refleja en el traslape que se da entre este plano y los planos SJ-6526-1972 y SJ-625079-2000, y que fue esto último, lo que motivó la medida cautelar de advertencia que dictó sobre esa propiedad la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, así también, el motivo de rechazo por parte de la Dirección del Catastro Nacional, según consta en la resolución definitiva objeto de apelación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Ejecutivo No 33982-J del 03 de octubre del 2007, “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas”, deberá proceder la Dirección del Catastro Nacional a consignar una advertencia administrativa en el asiento catastral correspondiente al plano SJ-625079-2000, actuación que debió haber sido comunicada

oportunamente a esa Dependencia por la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble, como lo prevé la norma en comentario. No obstante, una vez subsanada esta omisión se deberá proceder a comunicar la medida adoptada a esa Dirección. En lo que se refiere al plano presentado bajo el número de recibo 1-2144176, dado que su inscripción viene a sanear el asiento registral de la finca 1- 324799-000 y de que no existen impedimentos legales para denegar su autorización, lo procedente es acoger la pretensión de la parte apelante. En consecuencia, deberá declararse parcialmente con lugar el presente recurso de apelación y revocarse parcialmente lo resuelto por la Dirección del Catastro Nacional.

OCTAVO. 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 y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo del 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones citadas normativas, por mayoría se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación presentado por el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpízar y por los señores Carlos Humberto Navarro Hidalgo, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de Kutún Navarro Sociedad Anónima y Jesús Camacho Vargas, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Dirección de Catastro Nacional a las nueve horas del quince de mayo del dos mil siete, la que se revoca parcialmente, autorizándose la inscripción del plano presentado bajo el número de recibo 1-2144176-2006 y denegándose la inscripción del presentado bajo el número de recibo 1-2144168- 2006. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Ejecutivo No 33982-J del 03 de octubre del 2007, “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas”, proceda la Dirección del Catastro Nacional a consignar una advertencia administrativa en el asiento catastral correspondiente al plano SJ-625079-2000, y comuníquese al

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles para lo de su cargo. Se da por agotada la vía administrativa. El Juez Carlos Manuel Rodríguez Jiménez salva el voto. 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. **NOTIFIQUESE.**

M. Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Lic. Luis Jiménez Sancho

M. Sc. Guadalupe Ortiz Mora

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

VOTO SALVADO DEL JUEZ RODRÍGUEZ JIMÉNEZ

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. A falta de un elenco de hechos probados en la resolución apelada, este Tribunal enlista con tal carácter, los siguientes:

1.- Que la finca del Partido de San José, matrícula 229441-000, propiedad inicialmente de Rumbos Sociedad Anónima, con una medida de doscientos trece hectáreas mil setecientos trece metros, doscientos noventa y ocho decímetros cuadrados, nació a la vida jurídica de la reunión de



las fincas números 14934 y 14936, inscritas a los folios 483 y 481 del tomo 159 y de la finca número 14066, inscrita al folio 353 del tomo 153, bajo el plano catastrado número SJ-6526-72. (Ver folios 36 al 38 del Expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble N° 2005-252).

2.- Que Rumbos Sociedad Anónima, mediante dos escrituras otorgadas en San José, ante el notario público Ángel Edmundo Solano Calderón, la primera o principal otorgada a las quince horas del siete de julio de mil novecientos setenta y cinco y la segunda o adicional a las quince horas del doce de setiembre del año citado, vende la finca del Partido de San José matrícula 229441-000 a la empresa Piedras Negras Sociedad Anónima. (Ver folio 38 a 39 del Expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble No. 2005-252)

3.- Que mediante testimonio de escritura número sesenta y seis otorgada a las diez horas del ocho de julio de mil novecientos ochenta y tres, visible al folio cuarenta y tres del tomo segundo del Protocolo del notario público Carlos Boza Mora, Piedras Negras Sociedad Anónima vende la finca del Partido de San José matrícula 229441-000 a la empresa Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima. (Ver folios 102 a 106 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

4.- Que mediante testimonio de escritura número ciento siete otorgada a las quince horas del dos de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro ante los notarios públicos Jorge Murillo Cháves y Rodrigo González Saborío, visible al folio ochenta y nueve frente a noventa vuelto del tomo veintiuno del Protocolo del primero, Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima, segrega y vende lote de la finca del Partido de San José matrícula 229441-000, con una medida de treinta y seis hectáreas, dos mil ochocientos setenta y dos metros, treinta y seis decímetros y ochenta centímetros cuadrados, a Fuentes Viquez Sociedad Anónima, naciendo a la vida jurídica la finca del Partido de San José, matrícula 324799-000, con el número de plano catastrado SJ-6526-1972. (Ver folios 110 a 116 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).



5.- Que mediante testimonio de escritura número catorce mil novecientos setenta y cuatro, visible a folio ochenta y nueve frente y vuelto del tomo noventa y cuatro del Protocolo del notario público Rodrigo González Saborío, la empresa Fuentes Víquez Sociedad Anónima vende la finca del Partido de San José matrícula 324799-000 a la empresa Navarro Hidalgo Sociedad Anónima. (Ver folios 143 al 149 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

6.- Que mediante testimonio de escritura número dieciséis mil trescientos treinta y ocho otorgado a las diecisiete horas y treinta minutos del dieciséis de abril de mil novecientos noventa y ocho, visible al folio cincuenta y tres frente y vuelto del tomo ciento tres del Protocolo del Notario Rodrigo González Saborío, Navarro Hidalgo Sociedad Anónima vende la finca del Partido de San José matrícula 324799-000 a Kutún Navarro Sociedad Anónima. (Ver folios 152 al 159 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

7.- Que a la finca del Partido de San José matrícula 229441-000, propiedad de Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-cero veintinueve mil quinientos seis, le corresponde en la actualidad el plano catastrado número **SJ-625079-2000**, inscrito en su oportunidad para rectificar área. (Ver folios 75 del expediente principal y 9 y 10 del expediente certificado del Registro Público de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

8.- Que la finca del Partido de San José matrícula 199408-000, nació a la vida jurídica por diligencias de información posesoria con una medida de dieciocho hectáreas, ochocientos veintinueve metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, incoadas por el señor Fernando Rojas Fernández y bajo el **plano catastrado SJ-107413-1962**. (Ver folios 17 y 18 del expediente certificado del Registro Público de la Propiedad Inmueble 2005-2002).



9.- Que mediante testimonio de escritura número ciento cuarenta y cuatro otorgada a las nueve horas del ocho de octubre de mil novecientos ochenta y siete, visible al folio setenta y cinco del tomo ochenta y seis del Protocolo del notario público Omar Luis Zúñiga Sánchez, el señor Fernando Rojas Fernández vende, entre otras fincas, la finca del **Partido de San José matrícula 199408-000 a la señora Julia Ester Ocampo Aguilar**. (Ver folios 23 al 25 del expediente certificado del Registro Público de la Propiedad Inmueble número 2005-2002).

10.- Que mediante testimonio de escritura número doce mil ochocientos dieciséis otorgada a las dieciséis horas del veintisiete de abril de mil novecientos noventa, visible al folio ochenta frente del tomo ochenta y uno del Protocolo del notario público Rodrigo González Saborío, la señora Julia Ester Ocampo Aguilar **vende la finca del Partido de San José matrícula 199408-000 al señor Jesús Camacho Vargas**. (Ver folios del 30 al 35 del expediente certificado del Registro Público de la Propiedad Inmueble número 2005-2002).

11.- Que el plano catastrado número SJ-6526-72 con el que se segrega el lote que originó la finca del Partido de San José matrícula 324799-000, propiedad en la actualidad de Kutún Navarro S.A., corresponde al mismo número de plano que en algún momento tuvo la finca madre matrícula 229441-000, propiedad de Actividades Empresariales Oro Blanco S.A. (Ver folios 36 al 38 y 110 al 116 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

12.- Que el plano SJ-625079-2000, según su ubicación geográfica, se traslapa con el plano SJ-6526-1972, específicamente en la parte que se refiere a las porciones 3 y 4. (Ver dictamen técnico visible a los folios 1 y 2 del expediente principal; 161 a 164 y 178 a 180 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

13.- Que el señor Carlos Humberto Navarro Hidalgo, mayor, casado una vez, médico, cédula tres-dos cero siete-dos ocho seis, vecino de Alajuela, es apoderado generalísimo sin límite de suma de Kutún Navarro S.A., cédula de persona jurídica número tres- uno cero uno-doscientos

doce mil ochocientos noventa y ocho. (Ver certificación constante a folio 27 del expediente principal).

14.- Que Kutún Navarro S.A. es propietaria de la finca del Partido de San José matrícula 324799-000, número de plano SJ-6526-1972. (Ver certificación constante a folio 12 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

15.- Que el señor Jesús Camacho Vargas, cédula de identidad número 2-328-984, es propietario de la finca del Partido de San José, matrícula 199408-000, sin indicar número de plano. (Ver certificación constante a folio 7 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

16.- Que Actividades Empresariales Oro Blanco S.A., cédula de persona jurídica número 3-101-29506, es propietaria de la finca del Partido de San José, matrícula 229441-000, número de plano SJ-625079-2000. (Ver certificación constante a folio 9 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

17.- Que el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles consignó nota de advertencias, entre otras, sobre las fincas del Partido de San José, matrículas 199408-000, 324799-000 y 229441-000. (Ver folios 196, 197, 317 y 318 del expediente certificado del Registro de la Propiedad Inmueble número 2005-252).

18.- Que los planos de agrimensura números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, cuya solicitud de inscripción generan las presentes diligencias, indican en las notas consignadas por el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpízar, lo siguiente: **a.-** La primera nota correspondiente al plano número de recibo 1-2144176, indica: *“Ramón Luis Hernández López Frente a calle 1891.13m Modifica Plano SJ-6526-1972 Levantamiento Polar Poligonal Cerrada Linderos Existentes Error Angular 00°02° Lineal 0.03m Afectado por la Ley Forestal 7575 Artículo 33 Afectado por la Ley de Aguas 276 y sus Reformas”*. (subrayado no es del texto original). **b.-** La segunda nota



correspondiente al plano número de recibo 1-2144168, señala: “Frente calle 1912.08m Modifica plano SJ-107413-1962 Levantamiento Polar Poligonal Cerrada Linderos existentes Error Angular 00°02 Lineal 0.03m Afectado por Ley Forestal 7575 artículo 33 Afectado por la Ley de Aguas 276 y sus reformas”.(subrayado no es del texto original). (Ver folios 28 y 29 del expediente principal).

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. No hay hechos con tal carácter de importancia para la resolución de este asunto.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El conflicto surge a partir de que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las nueve horas del quince de mayo, dispuso confirmar la resolución dictada por la Coordinación del Departamento Catastral Registral de las catorce horas del veintiséis de febrero del dos mil siete, resolviendo, que el defecto que impide la registración de los planos recibidos número 1-2144176 y 1-2144168, es que éstos se traslapan con el plano catastrado SJ-6526-1972. Por su parte, el ingeniero topógrafo Luis Fernández Alpízar, en su escrito de apelación, alega que la resolución impugnada confirma el rechazo de la inscripción de los planos impugnados por cuanto existe advertencia administrativa sobre las fincas matrículas 324.799.000, propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima y 199.408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas. Alega, que según la resolución apelada, el motivo del rechazo de la inscripción de los referidos planos es que éstos se traslapan con el plano SJ-6526-1972. Señala, que no comparte los argumentos que se aducen en la resolución recurrida, ya que según el Voto 109-2006 de las 12:30 horas del 19 de mayo del 2006 del Tribunal Registral Administrativo, la existencia de una advertencia administrativa -e incluso de una inmovilización- no es causal para rechazar la inscripción de un plano. Indica, que lo que la resolución apelada establece, es que al haber un traslape entre los planos rechazados y el SJ-6526-1972, la superposición constituye un vicio insubsanable, tesis que no comparte, ya que los planos que se rechazan lo que pretenden es subsanar un defecto que fue propiciado por el mismo Registro, ya que, la inscripción de la finca 1-324.799-000, propiedad de Kutún Navarro S.A., fue hecha



conforme al plano SJ-6526-1972, y ahora, más de diez años después, se viene a decir que dicha inscripción no es correcta por cuanto fue inscrita con un plano madre no individualizado. Aduce también, que no comparte el criterio esbozado por la Asesoría Jurídica que fue consultada por el señor Coordinador General, toda vez que, lo que se trata en este caso, es de subsanar un defecto de inscripción de dos asientos registrales, que datan de más de diez años, y que en esa oportunidad se hizo conforme a las directrices vigentes en el Registro, y por eso dio pie a la inscripción de las fincas matrículas 324.799-000, propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima, y 199.408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas. No es justo ni legal que ahora se venga a decir, que hay conflicto de doble titulación y que por eso no se puede subsanar el defecto de la inscripción de los planos de referencia. Si hay conflicto de doble titulación, éste es generado por un asiento registral posterior al que fue debidamente inscrito, por lo que resolver lo contrario, es darle efecto retroactivo a las reglamentaciones vigentes, desconociendo que cuando se dio la inscripción de las fincas citadas, el registro aceptó tal inscripción conforme a la descripción de los planos SJ-6526-72 y SJ-107413, éste último del 14 de mayo de 1962. Agrega además, que los asientos registrales que dieron origen a las referidas fincas, tienen un defecto subsanable, como lo es la falta de un plano individualizado, que es precisamente lo que origina la advertencia administrativa, no es válido decir que los planos no se pueden inscribir por cuanto tienen advertencia administrativa, pues, con ello, nos llevaría al absurdo de meter a los interesados en una bola de nieve interminable, pues un defecto que por ley es subsanable, se estaría convirtiendo en absoluto, ya que no habría forma de subsanarlo. Por lo que la posición del Tribunal Registral Administrativo, es la tesis más correcta, al considerar que una advertencia administrativa no puede ser obstáculo para la inscripción del plano y máxime en este caso que con la inscripción del plano, desaparece el fundamento de la advertencia administrativa, por lo que solicitan que se admita la apelación y en sentencia se revoque la resolución recurrida, y en su defecto se ordene la inscripción de los planos de las fincas matrícula 324.799-000, propiedad de Kutún Navarro Sociedad Anónima, rechazada en minuta de presentación 1-2144176 y matrícula 199.408-000, propiedad de Jesús Camacho Vargas, rechazada mediante minuta 1-2144168.



CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Examinado el expediente venido en alzada, considera este Tribunal importante efectuar un recuento de lo acontecido en autos, por lo que resulta importante destacar, que en razón de la solicitud de inscripción de los planos de agrimensura presentados al Catastro Nacional el 30 de octubre del 2006 y que ocuparon la presentación números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, el Registrador Número 3 del Catastro Nacional procedió a realizar la calificación de los mismos el 31 de octubre del 2006, a los cuales por su orden les consignó los siguientes defectos: “ (,,) *Art. 58 inciso g) RLCN, citas de inscripción, folio real, tomos área, para información posesoria, finca inscrita. Observación: JOACHO [31/10/2006 09:58:00] tiene una Advertencia Administrativa*” (Ver folio 28), y “ (...) *Art. 50 RLCN plano a modificar, Resolución sobre modificación de planos del 25-01-96. Observación: JOACHO [31/10/2006 10:56:10] Plano indicado no existe. Fundamento jurídico: Art. 58 G: RLCN Citas de Inscripción: Folio Real, Tomos, Área, para información posesoria, finca inscrita. Observación: JOACHO [31/10/2006 09:56:44] Tiene una advertencia administrativa*”.

Como consecuencia de la calificación citada, mediante resolución de las diez horas del once de enero del dos mil siete, el Coordinador General del Departamento Registral Catastral, remitió el expediente donde consta la solicitud de inscripción de los planos citados a la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional, a efecto de que se refiriera a la nota de advertencia señalada en la calificación catastral. La Asesoría Jurídica señaló, que las fincas a las que se refieren los planos recurridos, contienen advertencias administrativas, las cuales no impiden la registración de los planos por el simple hecho de existir, sino por el motivo por el que se incluyeron y que tienen sustento en el informe rendido por el Ingeniero Víctor Valverde Arias a la Subdirección del Catastro Nacional de fecha 14 de diciembre del 2005, en el que resalta la existencia de un traslape entre los planos SJ-6526-1972 y SJ-625070-2000, por lo que señala, que las fincas folios reales 1-324799-000 y 1-199408-000 que se describen en los planos impugnados, se sobreponen con la finca matrícula 1-229441-000 descrita en el plano SJ-625079-2000, existiendo una doble titulación. Destaca la Asesoría Jurídica, que de la finca matrícula 229441-000 se segregan las fincas matrículas 324799-000 y 343322-000 con un mismo plano, sea el SJ-6526-1972, lo cual

sostiene que es evidentemente contrario al ordenamiento jurídico, por lo que considera que resulta improcedente recomendar la revocación de un defecto cuando existen contradicciones en los estados parcelarios que nacen a partir de dobles titulaciones, defecto de fondo que impide, la inscripción de los planos impugnados.

Como consecuencia de lo resuelto por la Asesoría Jurídica del Catastro Nacional, la Coordinación del Departamento Catastral Registral, confirmó la Calificación Técnica hecha por Registrador número 3 en los planos de agrimensura números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, lo que también fue confirmado por la Dirección del Catastro Nacional mediante resolución dictada a las nueve horas del quince de mayo del dos mil siete, señalando esta última una vez más, que “...*los planos recibidos número 1-2144176 y 1-2144168 se traslapan con el plano SJ-6526-1976*”; por lo que procede ahora entrar a analizar, si lleva razón el apelante con sus argumentos o si en cambio, es el Catastro Nacional el que ha sustentado correctamente su posición.

QUINTO. A la luz de lo anterior y de los hechos tenidos por probados, tenemos, que la finca del Partido de San José matrícula 1-229441-000, nació a la vida jurídica producto de una reunión de fincas, consignándosele a la misma el **plano catastrado SJ-6526-72**, cuyo propietario lo fue inicialmente **Rumbos Sociedad Anónima**. Posteriormente, esa sociedad le vendió la referida finca a la empresa **Piedras Negras Sociedad Anónima**, quien a su vez, le vende el resto del citado inmueble a **Actividades Empresariales Oro Blanco Sociedad Anónima**. Como puede apreciarse, la finca del Partido de San José matrícula 1-229441-000, desde el momento en que surge a la vida jurídica, se le asigna el **plano catastrado SJ-6526-72**. Posteriormente y como consecuencia de una rectificación de medida, se le asigna el **plano catastrado SJ-625079-2000**, que es el que aparece en la actualidad en el asiento registral correspondiente.

A su vez, la finca del Partido de San José matrícula 324799-000, propiedad en la actualidad de Kutún Navarro S.A., que surgió como una segregación de la 229441-000, fue graficada desde el inicio con el **plano catastrado SJ-6526-72**, el mismo que le correspondía a la finca madre,

surgiendo así el conflicto, al no ser posible que dos inmuebles muestren el mismo número de plano, todo lo cual originó que se anotara una advertencia administrativo en el asiento registral correspondiente.

Para solucionar lo sucedido, tanto Kutún Navarro S.A. como el señor Jesús Camacho Vargas, presentaron la solicitud de inscripción de los planos números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, los que en su oportunidad fueron calificados como no aptos para su inscripción y luego de ejercer los interesados los recursos internos correspondientes, la Dirección del Catastrato Nacional confirma los defectos y concluye y aclara que el defecto que impide la registración, es que los citados planos se traslapan con el plano SJ-6526-1972. Por ende, ahora le corresponde a este Tribunal analizar, si efectivamente, se da o no el susodicho traslape.

Como argumento de la apelación, los recurrentes se fundamentan en el voto 109-2006, dictado por esta instancia el 19 de mayo del 2006, en donde, en lo que interesa, se dijo lo siguiente:

“...Según lo anterior, cuando un bien inmueble presente problemas en su publicidad registral por motivo de su plano catastrado, sea que éste es inexistente o no corresponda al inmueble, a solicitud de parte se inscribirá un nuevo plano en el Catastro Nacional, que deberá cumplir con todos los requisitos de ley para ser inscrito, y una vez realizado este paso, deberá el interesado iniciar los trámites que correspondan ante el Registro de Bienes Inmuebles para sanear la información que allí consta. SEXTO. SOBRE LA INSCRIPCIÓN DEL PLANO DE PRESENTACIÓN NÚMERO 1-1898273. Lo que se pretende con la inscripción del plano de recibo número 1-1898273 es que la finca del partido de Puntarenas matrícula folio real número 7179-000 cuente con un plano que la describa y que sirva al saneamiento de la información que publicita el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, todo acorde al espíritu y letra que inspiró la creación del Decreto antes transcrito. Y es por eso que no se puede avalar el planteamiento que hace el Catastro Nacional en la resolución venida en alzada, pues allí manifiesta que no se puede inscribir el plano referido a la finca de comentario, pues ésta se encuentra inmovilizada en el Registro de Bienes Inmuebles. Pero, precisamente se encuentra

inmovilizada en dicho Registro gracias a que presenta problemas en su publicidad a causa de su plano catastrado. Aceptar la posición del Catastro, es hacer caer al administrado en un círculo vicioso, pues no puede solicitar el levantamiento de la inmovilización de su finca ante el Registro de Bienes Inmuebles porque no cuenta con el plano catastrado respectivo, y al mismo tiempo, el Catastro no le deja registrar el plano pues la finca se encuentra inmovilizada. Este tipo de situaciones son las que se pretenden resolver con el Decreto 32563-J, pues su artículo 1 es claro en indicar que, el interesado deberá actuar primero ante el Catastro Nacional inscribiendo los planos necesarios para luego acudir ante el Registro de Bienes Inmuebles y lograr por los procedimientos registrales sanear la información que allí conste. Es por esto que el Catastro Nacional no puede oponerse válidamente a la inscripción del plano por el hecho de que la propiedad se encuentre inmovilizada a causa de problemas con su plano, ya que el artículo 1 es claro en indicar que primero se inscribirá el plano y luego, basándose en dicha inscripción, se procederá como corresponda legalmente ante el Registro de Bienes Inmuebles para que se valore la posibilidad de corregir la información registral. Eso sí, los planos que se presenten al Catastro Nacional para realizar este tipo de correcciones deberán cumplir con todos los requisitos que se exigen a todo plano, pero, fuera de esto, no puede oponerse a la inscripción de un plano la inmovilización que tenga la finca en el Registro de Bienes Inmuebles, ya que se convierte para el administrado en un trámite imposible de resolver...lo procedente es, aceptar el trámite del plano presentado, en el tanto éste cumpla con todos los requisitos legales y reglamentarios que nuestro ordenamiento exige al plano como tal.” (El subrayado no viene en el original)

Si bien es cierto que en referido antecedente, este Tribunal fue muy claro en cuanto a que el Catastro Nacional no puede rechazar la inscripción de un plano por el sólo hecho de que el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles haya decretado una nota de advertencia o una inmovilización sobre una finca, también lo es, de que fuimos explícitos en indicar, que el plano que pretende sanear la inconsistencia, debe reunir todos los requisitos legales y reglamentarios que nuestro ordenamiento jurídico exige al plano como tal, de tal forma, que no debe interpretarse el voto transcrito, como una obligación genérica de parte del Catastro de inscribir

cualquier plano, sino únicamente aquél, que reúne las formalidades correspondientes y que efectivamente venga a sanear la problemática presentada.

Por ende, para el caso que nos ocupa, debemos entrar a analizar, si la documentación presentada por Kutún Navarro S.A. y don Jesús Camacho Vargas, solventa el motivo que originó la nota de advertencia decretada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles o si por el contrario, no lo hace, supuesto en el cual, la Dirección del Catastro Nacional actuó correctamente en consignar defectos a los planos sometidos a estudio.

SEXTO. De la simple vista de los planos presentados tanto por el señor Jesús Camacho Vargas así como por Kutún Navarro Sociedad Anónima, mediante los números de recibo 1-2144176 y 1-2144168, se observa, que éstos se traslapan, con el plano SJ-6526-72 que originalmente le correspondió a la finca del Partido de San José matrícula 229441-000, así como con el plano SJ-625079-2000, que es el inscrito a nombre de dicho inmueble en la actualidad, razón por la cual, la inscripción que pretende hacer tanto el Ingeniero Topógrafo Luis Fernández Alpízar, así como don Carlos Humberto Navarro Hidalgo, como representante de la persona jurídica antes dicha y el señor Jesús Camacho Vargas, no vienen a solventar el problema de sobreposición de planos que dio origen a la consignación de notas de advertencia sobre las fincas del Partido de San José matrículas 324799-000, 199408-000 y 229441-000.

Al efecto, debe tenerse presente, que de conformidad con el artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional número 6545 del 25 de marzo de 1981, *“El Catastro consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos.”*, de lo que se deduce, que la inscripción que se haga, debe ser acorde con la realidad física de la finca que representa el correspondiente plano, dado los fines tan amplios que la norma establece para el funcionamiento de la referida dependencia. En línea con lo dicho, el numeral 18 de la referida Ley, dispone en lo que interesa, que *“Deberá darse una verdadera*



concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real. Asimismo, el Registro Público deberá enviar al Catastro, dentro de los cinco días siguientes a partir de su inscripción, la información sobre los movimientos posteriores, que se refieran a transmisiones de dominio o modificaciones físicas.-...”, de allí la importancia, de que el plano presentado, represente un único predio y no se sobreponga a otros previamente inscritos. Téngase presente, como lo indica la norma 42 del Reglamento de la Ley antes dicha, que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos, lo que no se consigue, con los planos autorizados por el Ingeniero Fernández Alpízar, dado el choque con otros ya existentes en el Catastro Nacional, anomalía que tiene sus orígenes desde el inicio de la segregación del inmueble del Partido de San José matrícula 229441-000, en donde, en forma errónea, surgieron una serie de propiedades amparadas al mismo número de plano que en su oportunidad tuvo la referida finca madre, sea, el SJ-6526-72.

La antigüedad en la inscripción de las fincas del Partido de San José matrículas 229441-000 y 324799-000, ambas con el mismo número de plano SJ-6526-72 y el de la 199408-000, sin plano en el asiento registral, documento que tampoco aparece en el Catastro Nacional, no es impedimento para que ahora, ante una solicitud de inscripción de nuevos planos de las fincas citadas de primero y de último, el Catastro Nacional, dentro de su función calificadora, señale los defectos de que adolecen los documentos presentados para su trámite, pues la calificación se está haciendo al día de hoy y por ende debe ser hecha observando los requisitos legales y reglamentarios vigentes.

La existencia de un Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro número 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas, expresado, primero a través del Decreto Ejecutivo número 32563-J del 5 de mayo del 2005 y en la actualidad por medio del Decreto Ejecutivo número 33982-J del 8 de agosto de 2007, no obliga al Catastro por la sola existencia de la normativa, a acoger en



forma automática toda solicitud de inscripción de planos que se le presente, pues la calificación debe hacerse al tenor del artículo 80 del susodicho Reglamento, que dispone que *“El Catastro Nacional procederá a calificar los planos de conformidad con lo que se dispone en el presente reglamento, la legislación vigente y la información a disposición del Catastro. Si se ajustan a las disposiciones, métodos, procedimientos y especificaciones adoptadas, el funcionario autorizante aprobará el plano con su firma.”*, de lo que se deduce, que a contrario sensu, si no se cumplen los correspondientes requerimientos, el Catastro se encuentra legitimado para poner los defectos del caso, como lo hizo correctamente en el subjuicio.

Con fundamento en lo anterior y dado que la gestión de inscripción de planos presentada no viene a sanear los asientos registrales de las fincas de repetida cita, lo procedente es, declarar sin lugar el recurso de apelación y confirmar lo resuelto por el Catastro Nacional.

SETIMO. LO QUE DEBE RESOLVERSE. Conforme a las consideraciones y citas normativas expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el ingeniero topógrafo Luis Fernández Alpizar y por los señores Carlos Humberto Navarro Hidalgo, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Kutún Navarro Sociedad Anónima y Jesús Camacho Vargas, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Dirección de Catastro Nacional a las nueve horas del quince de mayo del dos mil siete, la cual en lo apelado se confirma.

OCTAVO. 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 y 2° del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 30363-J del 2 de mayo del 2002, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO



Conforme a las consideraciones y citas normativas, se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el ingeniero topógrafo Luis Fernández Alpízar y por los señores Carlos Humberto Navarro Hidalgo, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de Kutún Navarro Sociedad Anónima y Jesús Camacho Vargas, en su condición personal, en contra de la resolución dictada por la Dirección de Catastro Nacional a las nueve horas del quince de mayo del dos mil siete, la que 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. **NOTIFIQUESE.**

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Descriptores

-Procedimiento de inscripción catastral

-Requisitos de inscripción catastral

TG. Catastro Nacional

TNR. 00.63.55