

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0215-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Sucesión de Lindor Alfaro Rojas, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2015-1736-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0559-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con diez minutos del veinte de octubre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación presentado por **María del Rocío Alfaro Alfaro**, con cédula de identidad 2-428-230, en su condición de Albacea Provisional de la **Sucesión de Lindor Alfaro Rojas**, quien fue mayor, viuda, con cédula de identidad 2-810-946 y consta como titular de la finca **59584** de Alajuela, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante oficio **DGAC-UALG-OF-1174-2015** del 31 de julio de 2017, presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 31 de julio de 2015 y suscrito por el licenciado Jerry Carvajal Angulo -en calidad de Jefe a. i. de la Unidad de Asesoría Legal de la Dirección General de Aviación Civil- se ponen en conocimiento de esa autoridad registral los Oficios: a) **CTAC-AC-2015-0902** del 27 de julio de 2015 suscrito por Enio Cubillo Araya en calidad de Director General del **Consejo Técnico de Aviación Civil**, relativo a la suspensión del proceso de expropiación de la finca 59584 de Alajuela -la cual forma parte del terreno en donde se ubica el Aeropuerto Internacional Juan Santamaría- hasta que se conozca con certeza su ubicación y b) **DGAC-IA-OF-0431-2015** del 11 de junio de 2015, suscrito por el ingeniero

Francisco Madrigal Gutiérrez en su condición de Encargado del Proceso de Topografía Aeroportuaria de la Dirección General de Aviación Civil, según el cual el plano **A-1698926-2013** -aportado por los interesados como correspondiente a la finca **59584** de Alajuela cuyo titular es la sucesión de Lindor Alfaro Rojas- no la describe ni en su forma, ni dimensiones, ni ubicación. Aunado a lo anterior se indica que existe un traslape entre este plano y el A-7907-1947; que grafica la finca 92770 expropiada a favor de El Estado desde el año 1952 para el Aeropuerto y que en consecuencia debe solicitarse a los sucesores que procedan al levantamiento de un nuevo plano que la describa.

Con fundamento en lo anterior, el señor **Carlos Segnini Villalobos**, en su condición de Presidente del Consejo **Técnico de Aviación Civil**, solicita la apertura de estas diligencias de Gestión Administrativa a efecto de que se realice una investigación al respecto y se consigne Nota de Advertencia Administrativa sobre el plano **A-1698926-2013** que fue aportado por los interesados al proceso de expropiación de la finca 59584 de Alajuela.

SEGUNDO. Mediante resolución de las 8:05 horas del 6 de agosto de 2015, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, ordenó la apertura de estas diligencias administrativas y **consignó Nota de Advertencia Administrativa** sobre la finca **59584** de Alajuela y el plano catastrado **A-1698926-2013**

TERCERO. Mediante resolución de las 8:00 horas del 20 de marzo de 2017, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...1) *Consignar **INMOVILIZACIÓN** sobre la finca del Partido de **ALAJUELA**, matrícula **CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO (59584)**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente, mediante la ejecutoria respectiva rectifique la inconsistencia y ordene la cancelación de dicha inmovilización; o bien, lo soliciten las partes interesada, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación (...)* 2) *Autorizar la **presentación de esta resolución a la Oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de las fincas involucradas (...)** NOTIFÍQUESE...*”

CUARTO. Inconforme con lo resuelto, la señora **María del Rocío Alfaro Alfaro** interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

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

Redacta el juez Alvarado Valverde; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por la forma en que se resuelve el presente asunto, este Tribunal considera como hechos demostrados y de utilidad para el dictado de esta resolución, los siguientes:

- 1.-** Que el plano **A-1698926-2013** se encuentra cancelado, (folios 137 de expediente principal y 22 de legajo de apelación)
- 2.-** Que en el asiento registral de la finca **59584** de Alajuela no se indica número de plano catastrado (folios 141 de expediente principal y 21 de legajo de apelación)
- 3.-** Que según el informe técnico **DRI-CTE-03-0023-2016** del 20 de octubre de 2016, realizado por la ingeniera Yenory Jara Vásquez del SubProceso de Conciliación Catastral del Departamento Técnico del Registro Inmobiliario, no se puede determinar contradicciones parcelarias con esta finca ya que se desconoce su ubicación exacta (folio 141).
- 4.-** Que a pesar de que no existe un plano que demuestre la ubicación exacta de la finca 59584 de Alajuela, es un hecho incontrovertible, no discutido por las partes, que ésta se ubica dentro de la pista del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría y que actualmente está en posesión del Estado (folios 5 y 208).

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Ninguno de interés para la resolución de este asunto.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario ordenó inmovilizar la finca 59584 de Alajuela como consecuencia de que su plano **A-1698926-2013** traslapa los planos **A-788988-2002** de la finca 95087 y **A-9707-1947** de la finca 92770, ambas inscritas a nombre de El Estado.

Por su parte, la señora **María del Rocío Alfaro Alfaro**; en su condición de Albacea Provisional de la **Sucesión de Lindor Alfaro Rojas**, recurrió la resolución indicada exponiendo dentro sus agravios que el plano **A-1698926-2013** fue cancelado por recomendación de la Dirección General de Aviación Civil, la cual les solicitó la presentación de un nuevo plano catastrado que grafique en forma exacta la finca 59584 de Alajuela a efecto de poder continuar con las diligencias de expropiación de este inmueble.

En razón de lo anterior, agrega que no puede existir traslape alguno de ese plano por cuanto éste ya no existe en la publicidad registral. Afirma que al presentar esta gestión administrativa se solicitó únicamente consignar advertencia sobre el plano relacionado, no así la inmovilización de la finca, dado lo cual la resolución que apela no se encuentra ajustada a derecho, siendo que con ello el Registro Inmobiliario incurre en el vicio de *ultra petita*.

Con fundamento en los agravios expuestos solicita se revoque la resolución que apela y se ordene el archivo de este expediente.

Ante este Tribunal se apersona también el licenciado **Heiner Rojas Zamora** en representación de la **Dirección General de Aviación Civil**, quien manifiesta en lo que interesa: “...*estoy conforme con lo resuelto (...), no considerando que exista un vicio ultra petita, por la razón de que lo actuado está ajustado a la normativa que rige el derecho registral y catastral, ya que al existir un traslape del plano que describe la finca inmovilizada, provoca incierta la publicidad registral (...).*”

Aunado a lo anterior, al existir traslape con terreno del Estado, específicamente de un Aeropuerto Nacional, ostenta una categoría especial que lo excluye del ordenamiento jurídico común de propiedad (...)

Se integra al expediente estudios realizados por profesionales del Departamento de Catastro, con sus respectivos levantamientos catastrales, en los que se detallan el traslape del plano A-1698926-2013 con terrenos del Estado, que no describe en su forma, dimensiones ni ubicación la finca 59584-000, por lo que consideramos que defectivamente debió de aplicarse –como bien lo hizo ese Registro- el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

Por lo anterior, solicito a ese honorable Tribunal que se confirme lo resuelto por en la resolución de las 08:00 horas del 20 de marzo del 2017 de la Dirección del Registro Inmobiliario, en los términos que se inmovilice la finca 59584-000 de la provincia de Alajuela...” (folio 37 de legajo de apelación)

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Examinado en forma íntegra el expediente venido en Alzada, se advierte que estas diligencias administrativas inician a solicitud de la **Dirección General de Aviación Civil** en virtud de que dentro del proceso de expropiación de la finca **59584** de Alajuela; propiedad de quien en vida fue **Lindor Alfaro Rojas**, el Consejo Técnico de Aviación Civil encontró que el plano **A-1698926-2013**, que supuestamente la describe, presenta un traslape con el plano A-7907-1947 que describe finca 2-92770-000, la cual fue adquirida por el Estado para el Aeropuerto Juan Santamaría.

En virtud de ello, se solicitó a los interesados de la expropiación que procedieran a levantar un nuevo plano para la ubicación exacta de la finca 59584 de Alajuela, señalando que la problemática surge de no poder continuar con el proceso de expropiación, hasta que no se pueda ubicar de manera exacta ese inmueble, dado que eventualmente se podría estar haciendo un pago indebido respecto de una propiedad que ya había sido adquirida por El Estado mediante un proceso de expropiación realizado desde hace más de 60 años (se refiere a un traslape con el plano A-7907-1947 que grafica la finca 92770 de Alajuela inscrita a favor de El Estado desde

el año 1952 para el Aeropuerto) Adicionalmente, el gestionante solicita a la Autoridad Registral investigar este asunto a efecto de que se aclare ese traslape y se consigne nota de advertencia en el plano A-1698926-2013.

Observa este Tribunal que de conformidad con las conclusiones expuestas en el informe técnico **DRI-CTE-03-0023-2016** elaborado por el SubProceso de Conciliación Catastral del Departamento de Catastro Técnico del Registro Inmobiliario: “...*La finca 59584 actualmente no indica número de plano catastrado en su asiento registral, por lo que no se puede determinar contradicciones parcelarias con esta finca ya que se desconoce su ubicación exacta, en nuestras bases de datos se localiza el plano A-1698926-2013, el cual indica que es la finca completa 2-59581 (sic); no obstante citado plano se encuentra cancelado...*” (ver folios 141 y 142)

Aunado a lo anterior, efectivamente el plano **A-1698926-2013** que es objeto de esta gestión administrativa fue cancelado a solicitud de la parte interesada desde el 07 de setiembre de 2016 (ver folio 137); tal situación impide que pueda utilizarse esa información catastral para determinar un traslape entre la finca 59584 y cualquier otra, dado que no hay un plano que formal y técnicamente la ubique para realizar un ejercicio de conciliación catastral, y menos aún, inmovilizar la finca como consecuencia de una conciliación de planos, cuando tal plano nunca fue llevado al asiento registral, y por tanto, no tendría los efectos jurídicos que refiere el artículo 301 del Código Civil.

Por otro lado, el artículo 30 de la Ley del Catastro Nacional determina en lo conducente:

*“Artículo 30.- **En todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura, levantado de acuerdo con las normas establecidas por el reglamento de esta ley. Se exceptúa de tal requisito las cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo. Ningún plano de agrimensura surtirá efectos legales si no hubiere sido inscrito en el Catastro Nacional...**”*
(lo resaltado no es del original)

De lo anterior queda claro que, en todo caso la finca 59584 requiere del levantamiento de un plano, no solo para poder determinar su ubicación de forma técnica y así continuar las diligencias de expropiación, sino que el cumplimiento de tal requisito es indispensable para cualquier eventual movimiento que se requiera.

De este modo, la inmovilización es improcedente en este caso dado que: a) no solamente **no existe un error registral** que deba cautelarse con tal medida; sino que, b) **no se puede determinar una inexactitud registral** dada la inexistencia de un plano que permita la realización de una conciliación catastral que pueda ubicar una contradicción parcelaria. Lo único que procede es el levantamiento; por parte de los interesados, de un nuevo plano que describa en forma exacta e inequívoca la finca de marras, sin que, por el mérito de los autos, existan los elementos objetivos para imponer una medida cautelar sobre ella.

Tal como lo indica la apelante, efectivamente en esta gestión la Dirección General de Aviación Civil tenía como objetivo cautelar el plano A-1698926-2013; que a la fecha de la resolución final apelada estaba cancelado, por lo que no existe un interés jurídico actual en continuar con este procedimiento administrativo.

En vista de lo anterior, considera esta autoridad de Alzada que ha quedado debidamente satisfecha la solicitud original de la gestionante, sea que: se investigue la inscripción del plano **A-1698926-2013** y dado que no ha sido detectada alguna inconsistencia que permita la actuación administrativa no resultan de recibo las afirmaciones vertidas por el licenciado Heiner Rojas Zamora y por ello debe procederse al **levantamiento de la nota de advertencia e inmovilización ordenada en la finca 59584 de Alajuela** y en consecuencia ordenar que se archive este expediente; toda vez que no existe algún plano debidamente inscrito que la grafique.

De conformidad con las consideraciones expuestas deben ser admitidos los agravios de la recurrente y en razón de ello se declara con lugar el recurso de apelación presentado por **María**

del Rocío Alfaro Alfaro, en su condición de Albacea Provisional de la **Sucesión de Lindor Alfaro Rojas**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2017, la cual se revoca.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara CON LUGAR el recurso de apelación presentado por **María del Rocío Alfaro Alfaro**, en su condición de Albacea Provisional de la **Sucesión de Lindor Alfaro Rojas**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 8:00 horas del 20 de marzo de 2017, la cual se revoca ordenando el levantamiento de las medidas cautelares de Nota de Advertencia Administrativa e Inmovilización en la finca **59584** de **Alajuela** y en consecuencia se proceda al archivo de este expediente. 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. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortíz Mora