



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2013-0425-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO

ALEJANDRO PERALTA PERALTA y OTROS, Apelantes

Registro Inmobiliario, División Registral (2012-396)

[Subcategoría: Propiedades]

VOTO No 1149-2013

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas cincuenta minutos del veintiuno de noviembre del dos mil trece.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el Licenciado Adolfo Ledezma Vargas, mayor, abogado, en su condición de Apoderado Especial Administrativo de los señores Alejandro Peralta Peralta, mayor, soltero, cédula seis- cero cero setenta y dos- seiscientos ochenta y tres, Guillermo Peralta Peralta, mayor, soltero, cédula seis- cero cero noventa y dos- trescientos noventa y uno, y las señoras Marcela Peralta Peralta mayor, casada una vez, cédula de identidad número seis – cero cero ochenta y uno- doscientos cuarenta, y Micaela Medina Peralta, mayor, casada una vez, cédula seis- cero ciento sesenta y nueve- ochocientos cincuenta y uno, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del nueve de abril del dos mil trece.

RESULTANDO

I. Que mediante correo del 15 de Marzo del 2012, suscrito por la funcionaria Vanessa Cháves Mora, registradora del Área Catastral a la Licenciada Desiree Sáenz Paniagua, Coordinadora de la Asesoría Jurídica informa “*que en el proceso de calificación del documento 1-2704230, se determinó que el plano G-1047207-2006 utilizado para dar origen a la finca número 176414*



del Partido de Guanacaste, se sobrepone a los planos G-429438-1981 y G-46734-1960 relacionados a la finca 21058”

II. Que en resolución de las ocho horas del nueve de abril del dos mil trece, del Registro Inmobiliario, resolvió: *“1) Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en la finca del Partido de **GUANACASTE** matrícula **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CATORCE (176414)**, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de la finca referida, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada. -(...) **NOTIFÍQUESE.**”*

III. Que mediante oficio presentado el día 4 de Junio de 2013, el Licenciado Adolfo Ledezma Vargas presenta recurso de apelación en contra de la resolución citada y en razón de que fuera admitido por resolución de las diez horas cincuenta minutos del día siete de junio del año dos mil trece, dictada por el Registro Inmobiliario, conoce este Tribunal.

IV. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Juez Díaz Díaz, y;



CONSIDERANDO

ÚNICO. Analizado el caso bajo estudio, considera este Tribunal que ha de anularse lo resuelto en aras de lograr una sustanciación a nivel técnico-catastral de lo debatido para su posterior resolución.

El punto central de lo solicitado en la presente diligencia administrativa se refiere a que el Registro Inmobiliario determina que el 19 de enero de 2006, se inscribió el plano catastrado G-1047207-2006, que describe un polígono que dice estar en posesión de los hermanos Peralta Peralta y Micaela Medina Peralta con un área de 48.042,30 metros cuadrados. Este plano fue levantado por el Perito Topógrafo Gerardo León Arce.

Asimismo se indica que bajo las citas otorgadas por el Diario de ese Registro 2010-25732, se presentó la Ejecutoria expedida por el Juzgado Agrario de Liberia en Diligencias de Información Posesoria promovidas por Alejandro Medina Peralta, en el expediente 07-00292-0387-AG, donde se dictó la Sentencia Aprobatoria N°S-167-09 de las 14:28 horas del 02 de diciembre del 2009 y se inscribió el 3 de febrero del 2010 por lo cual surge la finca matrícula 176414 de conformidad con el plano catastrado número G-1047207-2006.

El Registro Inmobiliario al realizar la calificación del plano número 1-2704230 presentado el 6 de Marzo del 2012, en el cual se pretende segregar un área de 6.005 metros cuadrados de la finca matrícula 176414, detectó que el plano G-1047207-2006 utilizado para dar origen a la finca número 176414 del Partido de Guanacaste, se sobrepone a los planos G-429438-1981 y G-46734-1960 relacionados a la finca matrícula 21058 de la misma provincia, por lo que procede a la inmovilización de las fincas. Sin embargo, al estar el tema bajo estudio referido a la sobreposición de los planos G-429438-1981 y G-46734-1960 relacionados a la finca matrícula 21058 que fuera provocado por la inscripción del plano G-1047207-2006 que dio origen a la finca 176414 del Partido de Guanacaste, y teniendo el propio Registro Inmobiliario los insumos



necesarios para poder resolver el presente asunto, observa este Tribunal que no consta dentro de los autos ni en los documentos que conforman el expediente un informe técnico de parte del Área Catastral que determine efectivamente el traslape, observándose únicamente a folio veintiuno del expediente, la minuta de calificación por parte de la registradora que informó sobre la situación que da origen a las presentes diligencias, lo cual no es suficiente para motivar la resolución.

Estima este Órgano de Alzada que el hecho que no exista una inexactitud de origen registral, dado que todo se registró según lo rogado por los interesados, y que la información gráfica del plano y la jurídica constante en el asiento registral sean coincidentes, en este caso, no es suficiente para mantener la información publicitada, ya que para dar una mejor dimensión al principio de concordancia catastro-registro, las dimensiones gráfica y jurídica también deben coincidir con la realidad física, sea que debe haber una concordancia no solamente a un nivel formal sino real, siendo indispensable para el caso bajo estudio el criterio técnico de la División Catastral.

A falta de prueba y de fundamentación técnica de la resolución final, se debe anular dicha resolución para que el *a quo* proceda a realizar un análisis técnico completo de la presente situación y que con una resolución administrativa motivada se pueda determinar si procede la sanción de inmovilización registral. La Administración Registral tiene las herramientas necesarias para poder emitir una resolución sobre el fondo de la inconsistencia que se presenta.

Por las consideraciones que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado Adolfo Ledezma Vargas en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del nueve de abril del dos mil trece, y se anula todo lo actuado a partir de la citada resolución para que una vez devuelto el expediente, se continúe con los procedimientos a cargo suyo. Por la forma en que ha sido resuelto este asunto, pierde interés un pronunciamiento en cuanto a los motivos de la apelación.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara la **NULIDAD** de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas del nueve de abril del dos mil trece. Se anula todo lo actuado a partir de la citada resolución para que una vez devuelto el expediente a ese Registro, continúe éste con los procedimientos a cargo suyo. Previa constancia y copia que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen, para que continúe con los procedimientos a su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTOR.

PRINCIPIOS CATASTRALES

TG: CATASTRO NACIONAL

TR: PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

TNR: 00.58.44