



**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente No. 2007-0338-TRA-BI**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Martha María González Vargas, Apelante**

**Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles (Expediente de origen 610-03)**

***VOTO N° 207-2008***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, a las nueve horas del dieciséis de mayo de dos mil ocho.***

Recurso de apelación presentado por la señora Martha María González Vargas, mayor de edad, casada una vez, administradora del hogar, vecina de San Sebastián, portadora de la cédula de identidad número nueve- cero cero nueve- novecientos cuarenta y seis, en su condición de propietaria de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO-CERO CERO CERO, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas y veinticinco minutos del veintiuno de noviembre de dos mil siete.

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Que mediante escrito presentado ante la la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, en fecha 17 de setiembre de 2007, la señora Martha María González Vargas, plantea diligencia administrativa a efecto de que se investigue el traslape entre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas 23461 y 38355.

**SEGUNDO.** Que mediante resolución dictada a las catorce horas y veinticinco minutos del veintiuno de noviembre de dos mil siete, el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dispuso “**POR TANTO:**/ En razón de lo expuesto y de conformidad con el dictámen técnico emitido por la Dirección de Catastro Nacional, **SE RESUELVE: I.** Una vez firme la presente resolución, se ORDENA el levantamiento de las advertencias administrativas que constan sobre las fincas del Partido de Puntarenas matrículas VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO (23461) y TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (38355), (...) **II.- ARCHIVAR** las presentes diligencias en virtud de que no existe el traslape alegado por la gestionante. **NOTIFIQUESE** (...)”.

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado ante el Registro en fecha veintinueve de noviembre de dos mil siete, la señora Martha María González Vargas, de calidades y condiciones indicadas, apeló la resolución referida.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado 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 Rodríguez Jiménez, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER.** Este Tribunal le requirió a la Dirección del Catastro Nacional, realizar un estudio de planos, a efecto de determinar si los planos P-14839-1973, P-818230-2002 y P- 0479008-1982 se traslapan con el plano P-14840-1973, documento que ha tenido a la vista este Tribunal, a los efectos de dictar la presente resolución, y que consta a los folios del 180 197 inclusive, del presente expediente.

**SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos probados de influencia para la resolución de este proceso los siguientes:

1.- Que la señora Martha María González Vargas, es propietaria de la finca de Puntarenas, matrícula 038355-000, plano número P-0014840-1973. (Ver folios 91, 93 y 94).

2.- Que la sociedad BIVALVIA SOCIEDAD ANONIMA, cédula jurídica 3-101-238460, es propietaria de la finca de Puntarenas, matrícula 023461-000, plano número P-00818230-2002 y que la medida actual de dicha finca es 9005.99 metros cuadrados según el plano indicado, la cual fue rectificadas en aumento según documento presentado al Diario bajo el tomo 513 asiento 4275 del cuatro de diciembre de dos mil dos. (Ver folios 14 al 18).

3.-Que el dictamen rendido por el funcionario del Catastro Nacional, Ingeniero Manuel Lobo Zamora, en virtud del estudio catastral registral solicitado mediante oficio AJR-373-2007, determinó que los planos catastrados P-14840-1973 y P-818230-2002 no se traslapan. (Ver folios 100 al 114).

4.- Que el dictamen rendido por el funcionario del Catastro Nacional, Ingeniero Víctor Valverde Arias, en virtud del estudio catastral registral solicitado mediante resolución dictada por este Tribunal a las quince horas del 3 de abril de 2008, determinó que los planos catastrados números P-14839-1973, P-818230-2002 y P-47008-1982, no se traslapan con el catastrado número P-14840-1973. (Ver folios 180 al 197).

**TERCERO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS.** No se advierten hechos, útiles para la resolución de este asunto, que tengan el carácter de no probados.

**CUARTO. EN CUANTO A LO ACONTECIDO EN EL CASO BAJO EXAMEN.** En el presente caso, la señora Martha María González Vargas, presentó diligencias administrativas ante el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, con el propósito de que se investigara el posible traslape entre las fincas del partido de Puntarenas matrículas 23461 y 38355, solicitando se

procediera conforme lo establecen los artículos 92 y siguientes del Reglamento del Registro Público. Dicho Registro, resolvió archivar las diligencias administrativas presentadas por la señora González Vargas, por cuanto no se logró determinar el traslape entre los planos P-14840-1973 de la finca matrícula 6038355-000 y el plano catastrado N° P-818230-2002 de la finca matrícula 6-023461-000, fundamentándose en el informe técnico solicitado a la Dirección del Catastro Nacional, cuya respuesta se dio mediante oficio N° 0700316, de fecha 16 de noviembre de 2007, que así lo concluyó.

Por su parte, la gestionante, tanto en su escrito de apelación como de expresión de agravios, centra su inconformidad en el informe en el que se fundamenta la resolución recurrida, por estimar que no se procedió con el estudio adecuado y pormenorizado con el que se debía proceder para concluir el traslape de las fincas; manifiesta la recurrente, que en la georeferenciación se utiliza sólo el plano cuestionado P-818230-2002 y no los de su finca y del lote segregado de la finca madre y que los tres planos deberían ser georeferenciados para observar si hay o no traslape. Asimismo, señala, que en razón de una consulta previa al Catastro Nacional e inferirse del estudio un posible traslape de propiedades, motivó la presentación del proceso judicial en el Juzgado Agrario de Corredores.

**QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO.** Examinado lo expuesto por la gestionante y recurrente en el presente expediente, este Tribunal comparte lo considerado y resuelto por el a-quo en la resolución final dictada por el Subdirector del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas con veinticinco minutos del veintiuno de noviembre de dos mil siete, toda vez que con base en el criterio técnico aportado por la Dirección del Catastro Nacional se logró determinar que no existía el traslape que se solicitó investigar en relación con las fincas del partido de Puntarenas matrículas 23461 y 38355. Sin embargo, debe advertirse, para casos futuros, que dichos estudios merecen solicitarse en forma más amplia cuando así proceda, en el tanto, si de los estudios previos al dictado de la resolución, consta en el expediente información adicional que se puede analizar. En el presente caso, lleva razón la recurrente, cuando estima que ese estudio catastral debió involucrar los tres planos, sean los número P-14840-1973, P-14839-1973 y el del lote segregado P-479008-1982.

Este Tribunal, a tal efecto solicitó, a la Dirección del Catastro Nacional, con carácter de prueba para mejor resolver, como se indica en el considerando primero, realizar un estudio de planos más amplio, donde se relacionaran los planos del lote segregado matrícula 45100-000, del resto de la finca matrícula 23461-000 y de su aumento de medida, sean los planos números P-14839-1973, P-0479008-1982 y P-818230-2002, a efecto de determinar si se traslapaban con el plano P-14840-1973 del inmueble matrícula 38355-000, propiedad de la señora Martha María González Vargas. Del informe técnico vertido por el Departamento Catastral Registral, Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales del Catastro Nacional y que consta a folios 180 al 197, se señala que dichos planos no se traslapan con el P-14840-1973.

En consecuencia, al no existir el traslape entre los citados planos, confirmado por dos estudios técnicos, no puede accederse a lo peticionado por la recurrente, pues no se determina error registral que sustente la nota de advertencia que se solicita mantener. La rectificación de cabida de un inmueble, en este caso para aumentarla, como ocurrió con la finca de Puntarenas matrícula 23461-000, per se no supone alguna suerte de inexactitud registral, y la misma resulta procedente conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley del Catastro Nacional. Debe advertirse, que los informes técnicos rendidos por el Catastro Nacional, resultan determinantes ya que provienen del Ente especializado y encargado por disposición de ley de establecer el levantamiento y mantenimiento de la cartografía catastral a escala nacional. Esta Entidad, inscribirá solo los planos que se ajusten a la normativa, que superen el marco de calificación, que la misma normativa impone en su artículo 80 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 13607-J de 24 de mayo de 1982, que expresa: *“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...”*, de forma que se presume que los planos inscritos cumplen con los elementos y requisitos en el orden técnico y legal. Además, el artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro, establece entre otras cosas, la obligación de que el topógrafo o agrimensor realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se

pretende registrar. Así también, merece señalarse que la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal como se infiere de lo dispuso en el artículo 12 de la Ley No 4294 del 19 de febrero de 1968, “Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura” y el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo No 21 del 26 de febrero de 1970.

No obstante lo anterior, merece tenerse presente que, la inscripción de un plano no convalida posibles nulidades que pueda contener, y así lo indica el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional citado, que en su párrafo primero dice: “*Únicamente los planos de agrimensura inscritos en el Catastro Nacional surtirán efectos legales. La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con a ley, ni subsanará sus defectos.*”, pudiendo cualquier nulidad ser declarada en la vía correspondiente. El control catastral se limita al marco de calificación que informa la inscripción de un plano, esencialmente documental, sin que ello impida, si la realidad física o extraregstral es otra, que las partes acudan a la vía judicial a ejercer los derechos que derivan de los atributos del dominio (artículo 264 del Código Civil)

Así, al concluir los informes técnicos rendidos por el Catastro Nacional, que no existe el traslape de los planos en cuestión, y por ende registralmente, tampoco se configura una sobreposición de las fincas del Partido de Puntarenas, matrículas 23461 y 38355 como se argumenta en la gestión planteada, no puede considerarse quebrantada la seguridad jurídica y la fe pública registral. En tal sentido, este Tribunal no comparte el criterio de la recurrida cuando considera que el retiro de la nota de advertencia que pesa sobre las fincas de referencia, hará inexacta la información registral con la realidad física de las mismas, pues como lo dispone el artículo 42, párrafo segundo del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional “*El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio...*”, operando la inscripción de éstos cuando del ejercicio de la función calificadora no se desprendan vicios o errores que la impidan, conforme la norma expresamente indicada.

**SEXTO.** Por otra parte, manifiesta la recurrente, que una consulta previa al Catastro Nacional e inferirse del estudio un posible traslape de propiedades, motivó la presentación del proceso judicial en el Juzgado Agrario de Corredores, lo cual estima este Tribunal oportuno, toda vez que en la eventual circunstancia de que la información contenida en el documento inscrito de aumento de medida o inscripción de alguno de los planos, sea, total o parcialmente errada, son aspectos que sólo pueden ser dilucidados en la sede judicial, como se indicó, pues esa es una competencia exclusiva de los Tribunales de la República, según lo establece el artículo 153 de la Constitución Política.

Asimismo, al ser objeto de cuestionamientos documentos que se encuentran a la fecha inscritos tanto en el Catastro Nacional como en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, el asiento respectivo mantiene el amparo que confiere el artículo 474 del Código Civil, que estipula textualmente: *“No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causabientes o representantes legítimos”*, lo cual implica, que la potestad de declarar la nulidad le corresponde a la autoridad judicial. En línea con lo dicho, así, el artículo 472, inciso 2), de ese mismo cuerpo legal, dice: *“Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...) 2º Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción”*, siendo la sede judicial la competente para hacerlo.

**SETIMO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO.** Como corolario de lo expuesto, este Tribunal considera que el recurso de apelación presentado por la señora Martha María González Vargas, en contra de la resolución dictada por el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las catorce horas y veinticinco minutos del veintiuno de noviembre de dos mil siete debe ser declarado sin lugar, debiendo confirmarse la resolución en todos sus extremos.

**OCTAVO. EN CUANTO AL 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 2º del Reglamento



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

**POR TANTO**

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara **sin lugar** el *Recurso de Apelación* presentado por la señora MARTHA MARIA GONZALEZ VARGAS, de calidades indicadas al inicio, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las catorce horas y veinticinco minutos del veintiuno de noviembre de dos mil siete, la cual se confirma en todos sus extremos. 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. **NOTIFÍQUESE.**

*Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez*

*Lic. Adolfo Durán Abarca*

*M.Sc. Guadalupe Ortíz Mora*

*M.Sc. Priscilla Loretto Soto Arias*

*Dr. Pedro Suárez Baltodano*



## **DESCRIPTORES**

Gestión administrativa registral

Plano Topográfico

TR: Topógrafo

TNR: 00.12.27