



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0974-TRA-RI (DC)

SOLICITUD DE CANCELACION DE PLANO

Miguel Ángel González Cornejo y Ligia María Chacón Rivas, Apelantes

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 537-2008)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No 269-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas con diez minutos del primero de setiembre de dos mil once.

Recurso de Apelación presentado por los señores **Miguel Ángel González Cornejo**, mayor, casado, pensionado, con cédula de identidad número 9-015-543, y **Ligia María Chacón Rivas**, mayor, casada, pensionada, con cédula de identidad número 1-473-203, ambos vecinos de San José, contra la resolución dictada por el Subdirector de la División Catastral del Registro Inmobiliario, a las ocho horas del dieciséis de noviembre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Catastro Nacional el 14 de mayo de 2008, el señor Asdrúbal Fallas Hernández, con cédula 1-985-690, en su condición de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma de **AGROPECUARIA MAEFA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica 3-101-252784, solicita la cancelación del plano SJ-1002492-2005, inscrito en la finca 282108 del Partido de San José. Fundamenta su solicitud en que su representada es propietaria de la finca 394849 de San José con un área de 199.35 metros cuadrados, según el plano **SJ-0618013-**



1986, siendo que esta área fue incluida en el plano que solicita cancelar sin que la misma haya sido traspasada.

SEGUNDO. Realizado un estudio preliminar del asunto, la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución de las 9 horas del 01 de diciembre de 2008, procede a dar apertura del Expediente **No. 537-2008**, consignando **Advertencia Administrativa** en el plano **SJ-618013-1986** y mediante resolución de las 12:10 minutos del 06 de julio de 2009 sobre el plano **SJ-1002492-2005**.

TERCERO. Que mediante resoluciones de las 7:30 horas del 30 de julio de 2009 y de las 7:30 horas del 28 de agosto de 2009, fueron conferidas las **audiencias** de ley, producto de lo cual se apersonan los señores: Miguel Angel González Cornejo y Ligia María Chacón Rivas, en su condición de titulares de la finca 282108 derechos 004 y 005 y el señor Asdrúbal Fallas Hernández en representación de la empresa Agropecuaria Maefa S. A., gestionante y titular de la finca 394849-000.

CUARTO. Que la Dirección del Catastro Nacional, mediante resolución dictada a las ocho horas del 16 de noviembre de dos mil nueve, dispuso en lo que interesa: “... **1) Rechazar** la solicitud de cancelación del plano catastrado SJ-1002492-2005. **2) Consignar Inmovilización** sobre los planos catastrados SJ-1002492-2005 y SJ- 618013-1986, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante la presentación de planos y la cancelación de asientos catastrales y registrales, subsanen la inexactitud catastral y registral que dio origen a estas diligencias. (...) **4) Comunicar** esta resolución a la División Registral del Registro Inmobiliario para lo que corresponda...”

QUINTO. Que mediante escrito presentado el 11 de febrero de 2010, los señores Miguel Angel González Cornejo y Ligia María Chacón Rivas, interponen Recurso de Apelación contra la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario, quien lo



admite y por esa razón conoce este Tribunal.

SEXTO. 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

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Catastro Nacional, replanteándolos de la siguiente manera: **1.-** Que según consta a folio 164, se encuentra inscrito el plano catastrado número **SJ-618013-1986**, con una medida de 199.35 metros cuadrados, propiedad que Marco Tulio Muñoz Valverde vende a Marco Elidio Fallas Garro, en que se indica corresponde a un lote parte de la finca **282108** de San José, que se encuentra publicitado en la finca **394849**, hoy inscrita a nombre de AGROPECUARIA MAEFA, S.A. (v. f. 198). **2.-** Que según consta a folio 166, se encuentra inscrito el plano catastrado número **SJ-1002492-2005**, con una medida de 372.64 metros cuadrados a nombre de Miguel Ángel González Cornejo y Ligia María Chacón Rivas, levantado para rectificar área de la finca **282108**, derechos **004** y **005** de San José, el mismo se encuentra publicitado en esa finca, y en él se indica que modifica al plano SJ-15642-1976. (v. f. 194 a 197). **3.-** Que según consta a folio 202, se encuentra inscrito el plano catastrado número **SJ-278741-1995**, inscrito a nombre de Jorge Arturo Muñoz Valverde, para rectificar área de la finca **282106** de San José, a una medida de 1061.53



metros cuadrados. **4.-** Que según consta a folio 208, se encuentra inscrito el plano catastrado número **SJ-414295-1997**, con una medida de 278.34 metros cuadrados, inscrito a nombre de Ana Lucía Bermúdez Muñoz, en que se indica corresponde a una parte de la finca 282106 de San José, hoy la finca 463818 a nombre de Martha Eugenia Sanabria Cartín (ver folio 69) en él se indica que modifica al plano SJ-278741-1995. **5.-** Que a folios 40 a 44, constan informe del Ingeniero Ricardo Loría Sáenz y montajes de planos, elaborados por la Sección de Cartografía Digital del Catastro Nacional, los cuales reflejan una sobreposición de los planos relacionados en los hechos probados (1) a (4) anteriores, así como de los planos SJ-862718-1989 y SJ-801702-1989 que no han generado título. **6.-** Que a folios 48 a 64, consta informe de visita de campo realizada por la Ing. Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales, de la cual se concluye que: **a)** el plano SJ-278741-1995 tiene frentes a calle de 17.70 metros, 3.13 metros y 5.18 metros; **b)** el plano SJ-414295-1997 tiene un frente a calle de 10 metros con la finca 1-463818; **c)** el plano SJ-1002492-2005 tiene frentes de 20.87 metros y 18.27 metros y concuerda con finca 1-282108. Además, que no fue posible localizar físicamente la finca 394849 con el plano SJ-618013-1986 y que *“...Respecto a las referencias a esquina se encuentran inconcordancias ya que la determinación del PI de la curva de la calle pública con la cual los profesionales realizan la referencia de las propiedades, en campo es imposible de materializar. Lo único en lo cual tenemos certeza en que la referencia a esquina del plano SJ-1002492-2005 no concuerda con la realidad ya que el plano indica una distancia de 7.35 m y el inmueble se encuentra aproximadamente 15.18 m del PI antes mencionado...”* **7.-** Que a folios 65 a 73, consta **Oficio No. 5361-DRD-2008** mediante el que se remite al Director de Catastro Nacional un informe elaborado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, relacionado con un aparente traslape entre los planos SJ-1002492-2005 y SJ- 618013-1986. De este estudio se concluye, según el montaje de los planos, que el plano del año 2005 traslapa los planos SJ-416883-97, SJ-414295-97, SJ-618013-86, siendo que el tercero de dichos planos había generado el folio real SJ-394849 con un área de 199.35 metros cuadrados y además, para reunir éste con otra porción de



terreno, se catastró el plano SJ-763812-2002 con un área de 409.90 metros cuadrados; sin embargo éste último no generó título, siendo que toda esta información se omitió al levantar el plano SJ-1002492-2005, ya que en él no se hace referencia al folio real y planos indicados. **8.-** Que la cancelación del plano SJ-1002492-2005 fue solicitada por el señor Asdrúbal Fallas Hernández en representación de Agropecuaria Maefa, S. A. siendo la misma denegada mediante Minuta de Calificación No. 1686-2008, en virtud de que dicho plano ya generó título y no pertenece a la solicitante, (ver folios 17 a 18). **9.-** Que según escritura número 126, otorgada el 28 de abril de 1986 ante la Notaria Yolanda María Mora Artavia, cuyo testimonio de escritura fue presentado al entonces Diario del Registro de Bienes Inmuebles, con citas **353-17538**, los señores Marco Tulio Muñoz Valverde, Otto Muñoz Díaz y Consuelo Valverde Valverde en su condición de propietarios de la finca 282108 de San José, segregan y venden a Marco Elidio Fallas Garro un lote que mide 199.35 metros cuadrados, que se ajusta al plano catastrado SJ-608013-1986. Dicho documento se inscribe el 22 de junio de 1992, dando origen a la finca 394849 de San José, (ver folios 216 a 223).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. El Catastro Nacional fundamenta su negativa a cancelar el asiento de inscripción del plano SJ-1002492-2005, solicitada por AGROPECUARIA MAEFA, S.A., en que el mismo ya generó un título en virtud de que ya se publicita en la finca 282108 y que la empresa gestionante no es su titular. No obstante, realizado el procedimiento administrativo que corresponde, se detectó la existencia de un traslape documental entre los asientos registrales de las fincas 282108 y 394849 de San José y sus planos números SJ-1002492-2005 y SJ-618013-1986, lo que provoca una doble inmatriculación sobre una parte de sus terrenos, siendo además que en la visita de campo



realizada no se logró ubicar el segundo de estos inmuebles, constituyendo estas inconsistencias una situación que debe ser publicitada en sus asientos en aplicación de los principios registrales que rigen toda su actividad, tales como los de seguridad jurídica y publicidad. A pesar de la existencia de estas inconsistencias, el Registro Inmobiliario carece de facultades para cancelar sus asientos, pues de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes en concordancia con lo dispuesto en los artículos 474 del Código Civil y 87, inciso a) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, para su cancelación es requisito indispensable el consentimiento de su titular, en este caso los señores Miguel Angel González Cornejo y Ligia María Chacón Rivas o en su defecto mediante una orden proveniente de la sede jurisdiccional. Dado lo anterior, resuelve consignar inmovilización en los planos catastrados objeto de estas diligencias, hasta tanto una autoridad judicial o las partes interesadas, mediante la presentación de nuevos planos y la cancelación de los asientos registrales y catastrales que presentan anomalías, subsanen las inconsistencias que originan las presentes diligencias.

Por su parte, los apelantes se manifiestan parcialmente inconformes con la resolución del Registro Inmobiliario alegando que es imposible una doble inmatriculación si una de las fincas es inexistente y ha quedado claro que es un error documental a nivel de Catastro, lo que provoca un traslape; solamente de documentos, dado que la finca 1-394849 inscrita a nombre de Agropecuaria Maefa, S. A. no existe. Agregan estar de acuerdo con el Registro cuando afirma que es imposible aplicar al presente asunto el Principio de Prioridad ya que no es posible proteger un inmueble que físicamente no existe. Afirman que lo alegado por la parte actora se genera de la inscripción de una finca inexistente y por ello aceptan lo resuelto en cuanto rechaza la solicitud de cancelación de su plano SJ-102492-2005; sin embargo, resulta incongruente su inmovilización, siendo lo procedente declarar la nulidad del título que da origen a la inscripción del plano SJ-618013-1986, en vista que la finca no existe, error que evidentemente deviene en nulidad absoluta y entonces procedería la cancelación total de la finca 1-394849. Asimismo, solicitan no inmovilizar el plano SJ-



1002492-2005 por cuanto su inscripción cumplió con los requerimientos de la Ley de Catastro y su Reglamento.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. La presente Gestión Administrativa se inicia en virtud de lo informado por la representación de la empresa AGROPECUARIA MAEFA, S.A., en relación con que el área de su finca 394849 de San José, representada en el plano SJ-618013-1986 fue incluida, sin mediar un traspaso, dentro del plano SJ-1002492-2005, levantado para rectificar el área de la finca 282108, en razón de lo cual solicita al Catastro Nacional este último sea cancelado. Realizado un montaje de los planos relacionados, por parte de la Sección de Cartografía Digital y Estudios Catastrales del Registro Inmobiliario en setiembre de 2008, **se verifica un traslape documental** que afecta a estos dos planos así como a los planos SJ-862718-89 y SJ-801702-89, que aún no han generado movimientos registrales. No obstante, el topógrafo que realiza el levantamiento no hace referencia en sus notas técnicas a ninguno de los planos traslapados. Es por esta razón, y por no existir cartografía catastral en esa zona, que el registrador que califica e inscribe el plano en cuestión no se percata de la sobreposición de todos esos asientos catastrales. Asimismo, una vez analizadas las localizaciones geográficas de todos esos planos, se evidencian discrepancias entre unos y otros, por lo que recomienda realizar un estudio de campo.

Posteriormente, realizado un estudio de campo por la funcionaria de esa misma Sección, Ing. Yenory Jara Vásquez, se verifica que en el terreno los frentes a calle del plano SJ-278741-1995 son de 17.70 metros, 3.13 metros y 5.18 metros; siendo que según copia de ese plano que consta a folio 202 dichos frentes son de 16.91 metros, 6.20 metros y 12.68 metros, respectivamente. Se indica que no fue posible localizar físicamente el plano SJ-618013-1986 y fueron encontradas inconsistencias en cuanto a las referencias a esquina, ya que no fue posible determinar el PI (punto de inflexión) de la curva, que es el punto de referencia a la esquina utilizado por los profesionales de agrimensura para realizar el



levantamiento. Lo anterior, en virtud que del plano SJ-1002492-2005 se desprende que la distancia al PI es de 7.35 metros (ver folio 166) y sin embargo, del croquis elaborado por la Ing. Jara Vásquez (ver folio 64), se comprueba que en el terreno actualmente esa distancia a la esquina es de más de 15.18 metros, lo que implica que la finca 202108 fue desplazada más de 7.83 metros, lo que constituye una inconsistencia que, en criterio de esta Autoridad, produce, no solamente a nivel documental sino, en la materialidad del terreno, un traslape con otras fincas, por lo que debe consignarse una medida cautelar administrativa en el asiento catastral, a los efectos de dar publicidad a esa inexactitud.

A mayor abundamiento, de la investigación llevada a cabo por el Departamento de Régimen Disciplinario del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, promovido por Asdrúbal Fallas Hernández en contra del profesional Federico Madrigal Gutiérrez, en virtud de un posible traslape entre los planos catastrados SJ-1002492-2005 y SJ- 618013-1986, derivó otra visita al campo. Del informe rendido por la TA María Hidalgo Mora, así como del montaje de planos que consta en el mismo (ver folio 70), se evidencia, que el plano del año 2005 traslapa parcialmente el plano SJ-416883-97, y totalmente los planos SJ-414295-97, SJ-618013-86, y esta información fue omitida por el topógrafo Federico Madrigal al levantar el plano SJ-1002492-2005, ya que en él no se hace referencia a los mismos. No obstante lo anterior, la eventual responsabilidad del profesional es asunto que debe ser dilucidado de conformidad con el régimen disciplinario de ese Colegio Profesional y no por esta Autoridad Registral.

De todo lo anterior, concluye este Tribunal, efectivamente se ha producido una doble inmatriculación de la porción de terreno que registralmente corresponde a las fincas 282108 y 394849 y sus planos, las que fueron inmatriculadas originalmente en dos folios reales independientes y a nombre de diferentes titulares. No obstante haber reconocido la División Catastral, la existencia de esta inexactitud de sus asientos, lo cierto es que la finca 394849 se origina en virtud de instrumento público notarial, es decir, deriva del testimonio

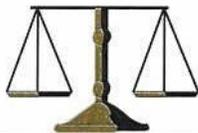


de una escritura pública, (citas 353- 7538) en que el señor Marco Tulio Muñoz Valverde de su finca 282108 segrega y vende dicho inmueble a Marco Elidio Fallas Garro y por ello, de acuerdo a los Principios de Publicidad Registral y de División de Poderes, la nulidad de esta inscripción sólo puede ser declarada por la sede jurisdiccional competente.

Respecto de la doble inmatriculación de fincas, la Enciclopedia Jurídica, que puede ser consultada en (www.encyclopedia-jurídica.biz14.com), nos explica:

*“...La doble inmatriculación de fincas constituye un estado irregular que ocasionalmente puede producirse en el Registro de la Propiedad y que consiste en que una misma finca o parte de ella consten inmatriculadas dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes dentro de un mismo ayuntamiento o sección del propio Registro, según la acertada definición que nos dio de ella LA RICA. Igualmente es este sentido dice DÍEZ-PICAZO que la doble inmatriculación es el hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios independientes uno de otro, o cuando dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones estén hechas de una manera distinta. **También puede haber doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otras.***

Si partimos de la base de la existencia de un Catastro en el que la descripción de la finca se ha hecho al margen de la institución registral, evidentemente puede darse alguno de estos casos de doble inmatriculación, pues la falta de la concordancia entre la descripción del catastro y los medios con que se identifican los inmuebles a través de las escrituras públicas, puede provocar este hecho de difícil solución. Uno de los autores citados considera que no solamente es la falta de concordancia entre Catastro y Registro la que puede



dar lugar a la existencia de una inscripción doble, sino a que los medios de inmatriculación son bastante sencillos, puesto que carecen del soporte catastral y no tienen una constatación material la finca más que a través de la descripción que de ella se hace en el instrumento público...”(suplida la negrita)

De lo anterior, resulta evidente que el caso bajo análisis se ajusta a uno de los supuestos de la doble inmatriculación, pues las fincas objeto de las presentes diligencias corresponden registralmente a las matrículas 282108 y 394849, no obstante en la materialidad del terreno corresponden a una misma porción, ya que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados. Dicha inexactitud en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la Seguridad Jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, dado lo cual, lo procedente es su inmovilización, siendo que efectivamente la competencia material del procedimiento de Gestión Administrativa, se encuentra limitada a corregir los errores ocasionados por el mismo Registro siempre y cuando esa corrección no afecte bienes o derechos inscritos a favor de terceros. No obstante, en este caso, tanto el plano que solicita cancelar la empresa gestionante, SJ-1002492-2005, como la finca de su propiedad (394849) descrita en el plano SJ-618013-1986, que solicita anular el apelante, constituyen asientos registrales y catastrales que no pueden ser anulados o cancelados a solicitud de parte que no está debidamente legitimada para ello, en razón de lo cual la actuación del Registro Inmobiliario debe restringirse a la inmovilización de los respectivos asientos catastrales afectados, como en efecto se dispuso.

Con vista del cuadro fáctico determinado, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos de la Apelante, pues a pesar de las inconsistencias encontradas, ni la Autoridad Registral ni este Tribunal de Alzada son competentes para declarar un mejor derecho de propiedad, ni para decretar la nulidad de los asientos registrales y catastrales. Al respecto debe recordarse que los asientos registrales y catastrales, se encuentran revestidos de la Fe Pública Registral y por ello su contenido resulta incontrovertible en sede administrativa,



siendo la sede jurisdiccional la única con competencia para anularlos, de conformidad con el artículo 472, inciso 2 del Código Civil citado por la recurrente: “**Artículo 472.** *Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...), 2.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.*”, en concordancia con el artículo 32 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que confiere a los asientos registrales (y entiéndase también los asientos catastrales) el carácter de documentos públicos, así como los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil, y en este sentido es válida la afirmación de la División Catastral del Registro Inmobiliario, de que los asientos catastrales que se ordena inmovilizar ya produjeron modificaciones en los asientos registrales y por ello es únicamente pueden ser anulados o modificados por la sede judicial o a solicitud de las partes interesadas, previa subsanación de las inconsistencias detectadas.

En otro orden de ideas, considera oportuno esta Autoridad agregar que, en el punto (4) de la parte dispositiva en la resolución venida en alzada, se determina “...4) **Comunicar** esta resolución a la Dirección Registral del Registro Inmobiliario para lo que corresponda.” Y consta a folio 146 del expediente que dicha comunicación se realizó el 11 de diciembre de 2009; sin embargo, de las certificaciones de las fincas objeto de estas diligencias, solicitadas por este Tribunal (ver folios 194 a 198) no se verifica que haya sido iniciado un procedimiento de Gestión Administrativa con el fin de investigar los hechos que nos ocupan, en razón de lo cual se insta a la actual División Registral de ese mismo Registro, a efecto de establecer las medidas cautelares necesarias para brindar una apropiada respuesta a las inconsistencias detectadas en este procedimiento. Asimismo, ha sido demostrado que el plano **SJ-1002492-2005** traslapa no solamente el plano **SJ-618013-86**, sino también el plano catastrado número **SJ-414295-1997**, inscrito a nombre de Ana Lucía Bermúdez Muñoz, en el que se indica es parte de la finca 282106 de San José, que corresponde en la actualidad a la finca 463818 (ver folio 48), a nombre de Martha Eugenia Sanabria Cartín (ver folios 69, 70 y 71), razón por la cual debe proceder el Registro Inmobiliario a la



apertura de un nuevo expediente administrativo con el objeto de ampliar la investigación de la inconsistencia que afecta este último inmueble.

Dadas las anteriores consideraciones y siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por la entonces Dirección del Catastro Nacional, en razón de lo que, con las indicaciones expresadas por esta Autoridad en el párrafo precedente, debe confirmarse la resolución recurrida.

CUARTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el Recurso de Apelación interpuesto por Miguel Ángel González Cornejo y Ligia María Chacón Rivas, en contra de la resolución dictada por la División Catastral del Registro Inmobiliario a las ocho horas del dieciséis de noviembre de dos mil nueve, la cual en este acto se confirma. Se advierte a la actual División Registral de ese mismo Registro, que con el objeto de brindar una apropiada respuesta a las inconsistencias detectadas en este procedimiento, debe iniciarse un procedimiento de Gestión Administrativa encaminado a investigar el traslape que afecta las fincas **282108, 394849**, ampliándolo además a la finca **463818**, todas del **Partido de San José** en virtud de que ha sido verificado un traslape documental de los



planos catastrados **SJ-1002492-2005**, **SJ-618013-86** y **SJ-414295-1997**. 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.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattya Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora