



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2013-0834-TRA-RI-(DC)

Gestión administrativa

Hermanos Marín de Pozos de Santa Ana S.A., apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (expediente de origen N° 2013-3081-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0439-2014

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas del treinta de mayo de dos mil catorce.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Manuel Naranjo Mata, mayor, casado, agricultor, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos noventa y tres-mil trescientos setenta y cuatro, y por la señora Martha Deyanira Segura Blanco, mayor, titular de la cédula de identidad número uno-seiscientos cincuenta y dos-ciento cincuenta y nueve, ambos vecinos de San Marcos de Tarrazú, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las **once** horas treinta y seis minutos del doce de noviembre del dos mil trece.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veintinueve de octubre de dos mil trece, los señores Naranjo Mata y Segura Blanco, plantearon gestión administrativa para que se desinscriba el plano SJ-1512850-2011, solicitando subsidiariamente su inmovilización.



II. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, de las **once** horas treinta y seis minutos del doce de noviembre del dos mil trece, se resolvió denegar las diligencias incoadas.

III. Que mediante escrito presentado el tres de diciembre de dos mil trece, los gestionantes interpusieron recurso de apelación en contra de la resolución final antes referida, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las ocho horas tres minutos del nueve de diciembre de dos mil trece.

IV. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con su Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta la Juez Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Por no contener la resolución recurrida un elenco de hechos probados, procede este Tribunal a indicar los que se consideran pertinentes para el dictado de esta resolución:

1. Que durante el proceso de calificación del plano SJ-1512850-2011, le fue apuntado el defecto: “*DE ACUERDO AL PLANO DEL TÍTULO LOTE ABARCA PARTE DE CALLE PUBLICA*” (folio 63).
2. Que existe una diferencia de cabida de 35.86 metros cuadrados del plano SJ-1512850-2011 respecto del plano que modificó, sea el SJ-277046-95 (folios del 87 al 95).



SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No se encuentran hechos con influencia para la resolución de este asunto, que pudieren tener el carácter de no probados.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Los gestionantes, en esencia lo que solicitan a la Administración Registral, es se cancele la inscripción o se inmovilice el plano SJ-1512850-2011, puesto que consideran que con su otorgamiento se está apropiando indebidamente de una porción de calle pública.

En la resolución impugnada, la Dirección del Registro Inmobiliario, División Catastral, considerando que al haber otorgado la Municipalidad de Tarrazú un visado que manifiesta: “*LA CALLE QUE SE INDICA COMO ACCESO EN ESTE PLANO ES PUBLICA (sic) Y EXISTENTE. ADEMÁS (sic) NO TRASLAPA NINGUNA CALLE PUBLICA (sic).*” (mayúsculas del original), se subsanó correctamente el defecto que se le había apuntado al plano durante su proceso de calificación, que indicaba la ocupación de parte de calle pública, por lo que se consideró que el proceso de registro del plano de marras, cumplió con el marco de calificación registral, concluyendo que la situación denunciada es de carácter extraregstral y que por ende no puede ser conocida a través de un procedimiento de gestión administrativa.

Por su parte, los apelantes alegaron que de los planos que constan en el expediente, queda claro que con la inscripción del plano SJ-1512850-2011 se ha visto afectado una porción del frente a calle pública de la señora Segura Blanco, ya que con éste se hace una apropiación indebida de una parte de la calle pública.

CUARTO. FUNCIÓN DEL CATASTRO EN EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO. Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman al Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al



moderno y amplio bloque de legalidad –que implica el respeto y la observación de toda la normativa general–, no pueden los distintos Registros que conforman el Registro Nacional, otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y por ende, contrario al actuar mismo de la Institución Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos (...)”*.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Inmobiliario, División Registral y División Catastral en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

La División Catastral, antes Catastro Nacional, *“...tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la propiedad...”* (Guillermo Cabanellas, **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, Editorial Heliasta, 27^{ava} edición, Argentina, 2001, tomo II, pág. 105). En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en esa División, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en la descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Inmobiliario.



Es por eso que, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera haya entre los datos catastrales y los asientos registrales, el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional, N° 6545, establece, en lo que interesa, lo siguiente: *“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...”*. Actualmente al estar unidas bajo una misma Dirección las Divisiones Catastral y la Registral, este procedimiento se lleva a cabo de forma más eficaz y eficiente, dando mayor seguridad jurídica al tráfico de bienes.

Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto N° 207-2001, dictado a las diez horas treinta minutos del nueve de marzo de dos mil uno, estableció lo siguiente:

“Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que ‘Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro...’ En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado..., puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real...”.

El artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional dispone que para todo movimiento, se debe citar un plano de agrimensura levantado de acuerdo con las normas establecidas por el Reglamento de esa Ley, estando el Registro autorizado para suspender la inscripción de los documentos que carezcan del plano catastrado. De esta forma, no podrían válidamente existir fincas en el Registro Inmobiliario, División Registral, que provengan de una división o segregación de



inmuebles, que no tengan plano catastrado, porque si tal situación se presenta, se estaría en presencia de una violación clara al ordenamiento jurídico. En igual situación se encuentran – para mayor ilustración– las fincas que nacen de diligencias de información posesoria, precisamente porque los artículos 1 y 2 de la Ley de Informaciones Posesorias exigen, como requisito previo, la existencia de un plano debidamente inscrito en el Catastro.

De lo expuesto se concluye, 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; y garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.

Ahora bien, el artículo 21 del Reglamento a la Ley de Catastro, entre otros aspectos, establece la obligación de que el profesional 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, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal y como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, N° 4294, el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 21.

La ejecución de un catastro, en su esencia, presupone la existencia de un plano de agrimensura asociado a todo predio, parcela o finca existente en la República, definido en el artículo 2 inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, que establece que el plano de agrimensura es: *“Es el plano, físico o en formato electrónico que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento”*.

Como consecuencia de lo anterior, y a partir de la reforma introducida al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional con ocasión de la entrada en vigencia del Código Notarial, para todo movimiento sobre una finca se requiere que la misma tenga un sustento físico en un plano, con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que se hará constar en



los asientos del Registro Inmobiliario y la realidad física, certificada mediante las representaciones o descripción gráfica del inmueble contenida en el plano de agrimensura.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Analizada la documentación que se encuentra adjunta al expediente, considera este Tribunal que ha de declararse con lugar el recurso planteado y revocar la resolución recurrida. Se tuvo por demostrado que en la primera calificación que recibió el plano SJ-1512850-2011, el funcionario encargado detectó que por medio de éste se estaba viendo afectada una zona de índole pública, concretamente una calle. Sin embargo, al haber la Municipalidad de Tarrazú otorgado un visado al plano en donde se indicó que no existía tal afectación, se consideró suficiente para levantar el defecto.

Del análisis de los planos que constan de folios 88 a 95, tenemos que de ellos se denota lo siguiente: los dos planos inscritos en fecha más antigua y referidos a la zona geográfica en donde se reclama la apropiación indebida de una parte de la calle pública, sean los números SJ-664539-1987 y SJ-277046-1995, muestran como en la colindancia con calle pública, en su extremo norte finaliza con el mismo final de la calle, y no hay colindancia entre ambos terrenos, sino que se ven separados por dicha calle. Además el plano SJ-277046-1995 muestra una forma cuadrilátera. Pero, al catastrarse el plano SJ-1512850-2011, que indicó modificar al plano SJ-277046-1995, se observa que tuvo un agregado en su extremo norte en la colindancia con calle pública, pasando de la forma cuadrilátera original a tener un pequeño agregado de seis por seis metros, según se desprende de derroteros ubicados entre los puntos 2 a 3, 3 a 4 y 4 a 5, y lo que da un aumento de 36 metros cuadrados, diferencia existente entre las cabidas de uno y otro. Se observa además, como las propiedades que antes estaban separadas por calle pública, ahora colindan en un trecho de seis metros lineales.

Al confrontar todos estos planos tenemos que estos hechos no pueden pasar desapercibidos, como no lo pasaron para el funcionario calificador. No debe este Tribunal avalar, que a través de un simple visado municipal la Administración Registral obvie la evidente apropiación de una zona dedicada a calle pública.



Como ya se explicó, la ejecución del Catastro tiene que ver con la actividad de plasmar de forma objetiva la realidad física de un terreno existente y hacerla coincidir, en tanto sea posible con la realidad jurídica que consta en el Registro Inmobiliario, consistiendo la labor de la calificación en constatar que el documento presentado se ajusta al Ordenamiento Jurídico, concebido éste en forma amplia. Por otro lado, la labor de este Tribunal se enmarca dentro de la aplicación de diversos principios jurídicos, entre ellos el de búsqueda de la verdad real de los hechos, artículo 22 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039. Por ello es que se considera que si bien, a nivel formal, el funcionario calificador se conformó con el visado otorgado, descargando entonces la responsabilidad de la protección de los bienes demaniales en la Municipalidad de Tarrazú, la búsqueda de la verdad real de los hechos conlleva a denotar la indebida apropiación de una porción de calle pública a través de la inscripción de un plano catastrado. El artículo 62 párrafo tercero del Código Municipal, Ley N° 7794, claramente establece que para que una Municipalidad pueda desafectar el fin público de una calle y así permitir su apropiación por parte de un particular, debe mediar autorización por parte de la Asamblea Legislativa, lo cual no consta que haya sucedido, y hasta tanto eso no se compruebe, ha de ser aplicado lo establecido por los artículos 32 y 34 de la Ley General de Caminos Públicos, N° 5060. Por lo tanto, más allá de lo que pueda expresar un visado municipal, la Administración Registral deberá velar por los bienes públicos y su correcto mantenimiento.

Ahora bien, al estar ya catastrado el plano SJ-1512850-2011, este goza de la relativa intangibilidad que le otorga lo dispuesto por el artículo 474 del Código Civil, el que impide que la Administración Registral, de forma oficiosa, pueda cancelarle su asiento de registro, sino que para ello debe de existir, ya sea la aquiescencia de los interesados, o una resolución judicial válida que así lo disponga. Sin embargo, siendo la correcta publicidad de los bienes inscritos el medio por el cual los terceros se pueden imponer tanto de los aspectos físicos como jurídicos de un inmueble, brindándose así la seguridad jurídica al tráfico inmobiliario que viene a ser la



finalidad última del quehacer registral, es que se considera que la situación detectada debe de ser introducida a la publicidad del plano SJ-1512850-2011, según se explica a continuación.

El aviso catastral se da a efecto de publicitar situaciones como la analizada en el presente asunto, medida en la que el entonces Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, mediante Circulares Registrales DRP-01-2009 de diecinueve de enero y DRP-006-2009 de primero de junio, ambas de dos mil nueve, procedió a incorporarla al ámbito registral para prevenir a terceros sobre las situaciones como la que nos ocupa, determinando en lo que interesa:

DRP-01-2009 de 19 de enero de 2009:

*“...Primero. Que a partir del 01 de diciembre último, se generó la aplicación el código de inscripción GP 3, que se refiere a **Prevención**, el cual se anotará a la finca y se reflejará en la sección de gravámenes de los inmuebles. Dicha inscripción es únicamente para brindar publicidad noticia a los terceros, no impide la inscripción de ningún acto o contrato que se haya presentado antes o después de la información que se desplegará en la consulta de dicho código, donde se indicará expresamente en qué consiste esa prevención.*

*El indicado código se origina y se aplicará únicamente en las resoluciones finales de los expedientes administrativos que tramita **la Oficina de Saneamiento**, ubicada en el tercer piso de este Registro, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro de Bienes Inmuebles, expedientes identificados en su numeración como **BI-US o BI-UE** (Bienes Inmuebles, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora)...”*

DRP-006-2009 de 01 de junio de 2009:



*“...aclaro y adiciono la **DIRECTRIZ 01-2009**, en cuanto al cambio de denominación del código aplicado que se publicitará en lo sucesivo como **AVISO CATASTRAL**. Al respecto, les informo lo siguiente:*

***Primero.** La aplicación del código GP3, se denominará en lo sucesivo AVISO CATASTRAL y se va a seguir utilizando para publicitar las inconsistencias detectadas en los trámites de los expedientes administrativos de la **Unidad de Saneamiento**, generados por el Programa de Regularización del Catastro y el Registro, expedientes identificados como **BI-US o BI-UE**, (Registro Inmobiliario, Unidad de Saneamiento, Unidad Ejecutora). En el **POR TANTO**, de esas resoluciones se ordenará la aplicación del código **AVISO CATASTRAL** consignado en la respectiva finca o la modificación que debe realizarse...”*

De lo anterior, resulta claro que en un inicio el aviso catastral tuvo alcances limitados y su aplicación fue exclusiva para el saneamiento de los asientos registrales por inconsistencias detectadas dentro del Programa de Regularización Catastro-Registro. No obstante, la confusión provocada por la denominación de las medidas cautelares en los procedimientos de gestión administrativa para el saneamiento de problemas relacionados con planos continuaba, es por esa razón que la aplicación de este código es ampliado por este Órgano de Alzada mediante el Voto N° 423-2009 dictado a las diecisiete horas con diez minutos del veinte de abril de dos mil nueve, que en lo que interesa indica:

“...la Administración Registral no pude obviar con el análisis de este caso, que efectivamente nos encontramos ante una situación que genera una inexacta publicidad registral, por cuanto según el plano constante en el expediente (...), se indica que la finca que se discute, está situada en el distrito sexto, Colorado, Cantón segundo Pococí, de la Provincia de Limón, información que no se ajusta a la consignada en el informe registral...” (...) el Registro de la Propiedad Inmobiliaria no confrontaba la realidad



jurídica con la realidad física del inmueble objeto del contrato, sea no verificaba la base de datos del Catastro Nacional, para confrontar el plano con la información dada en el documento a inscribir y en el propio asiento registral, sino como se indicó supra, el calificador se atenía a la información dada en el documento a inscribir bajo la fe pública notarial. No fue sino que a partir de 1998 con la promulgación del Código Notarial, concretamente con la reforma al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional que exigió que para todo movimiento en una finca se debía contar con un plano de agrimensura, disposición cuya verificación se puso en práctica en el Registro a partir del año 2003, con la instauración de las bases de datos respectivas, con las cuales se logró determinar que la información dada por el notario en cuanto al plano que hacía referencia en el documento, se ajustaba en su totalidad a la finca que se describía.

*Ante estos casos como el que se discute, en donde realmente existe un error en la información dada por el Registro, que se generó con la confrontación con el plano catastrado, pero que sin embargo, no perjudica a otros inmuebles colindantes, el Tribunal ha determinado no aplicar las medidas cautelares típicas contempladas en los artículos 87 y 88 del Reglamento del Registro Público, sino adaptar a este tipo de procesos, el procedimiento de saneamiento que con motivo de la instauración de la Oficina de Regularización Catastro – Registro, pretende la uniformidad entre la realidad física y jurídica de los inmuebles inscritos en el Registro Inmobiliario y que es un programa que ya comenzó a funcionar en el Estado Costarricense. Al efecto el Voto N° 346-2009 dictado por este Tribunal a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del diecisiete de abril de dos mil nueve.(...). Así las cosas, concluye el Tribunal que “el error determinado en la publicidad de la finca, puede ser tratado bajo los términos del voto transcrito, siendo que únicamente se consignará una **advertencia de simple noticia** que informe a terceros sobre la inexactitud de la ubicación de la finca y que para*



efectos de realizar cualquier modificación en la misma, se deba presentar un plano catastrado con la información correcta conforme al asiento registral de ese bien...”.

Aunado a lo anterior, la Dirección del Registro Inmobiliario optó por emitir la Directriz RIM-003-2011 de veinte de octubre de dos mil once, en la cual se materializan los presupuestos y efectos de esta figura registral, disponiendo su utilización en las inconsistencias derivadas del levantamiento catastral, según lo establecido en el Título III del Reglamento del Registro Inmobiliario. A tal efecto se indica, en lo que interesa:

“(…)

c. Aviso catastral

Es la medida cautelar que se aplica en un asiento del Registro Inmobiliario cuando se detecta una inconsistencia entre la descripción física y jurídica del inmueble, para efectos exclusivamente de mera publicidad noticia.

La Dirección del Registro Inmobiliario podrá ordenar la consignación de un aviso catastral, en los siguientes casos:

a. Cuando producto del levantamiento catastral, surja una inconsistencia entre las descripción física y jurídica del inmueble, que no amerite la inmovilización del mismo. El efecto de dicho aviso es de mera publicidad noticia y no impide la inscripción de documentos posteriores. (...)”

Bajo ese cuadro fáctico este Tribunal considera que, aún y cuando el plano SJ-1512850-2011 ya se encuentra catastrado, se comprobó que con él se realiza una indebida apropiación de una zona de terreno destinada a camino público, quebrantándose con ello el Ordenamiento Jurídico. Por ello se hace necesario imponer a ese plano una medida cautelar sin menoscabar el derecho de su titular a tener dentro del comercio dicho bien. Por lo anterior, se declara con lugar el



recurso de apelación planteado contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las **once** horas treinta y seis minutos del doce de noviembre del dos mil trece, que se revoca, para que al plano SJ-1512850-2011 se le consigne la medida cautelar de aviso catastral.

SEXTO. 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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara con lugar el recurso de apelación interpuesto por Manuel Naranjo Mata y Martha Deyanira Segura Blanco, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las **once** horas treinta y seis minutos del doce de noviembre del dos mil trece, la que en este acto se revoca, para que se consigne al plano SJ-1512850-2011 una medida cautelar de aviso catastral. 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 Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

TG: EFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TNR: 00.55.81