

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente N° 2009-0915-TRA-RI (DC)-955-2014**

**Diligencias de gestión administrativa**

**Primagi Ltda., apelante**

**Registro Inmobiliario, División Catastral (expediente de origen N° 2009-001-CT)**

**Planos**

***VOTO N° 0480-2015***

**TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.** San José, Costa Rica, a las diez horas cincuenta y cinco minutos del veintiuno de mayo de dos mil quince.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Max Alberto Solera Soto, mayor, divorciado, comerciante, vecino de Esparza, titular de la cédula de identidad número seis-ciento cincuenta-seiscientos cuatro, quien actúa en representación de la empresa **PRIMAGI LIMITADA**, titular de la cédula de persona jurídica N° tres-ciento dos-ciento noventa y cuatro mil seiscientos treinta y siete, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las once horas cuarenta y cinco minutos del treinta de junio del dos mil catorce.

**RESULTANDO**

**I.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el veintitrés de mayo de dos mil catorce, el señor Solera Soto, representando a la empresa Primagi Ltda., solicita se cancele el plano catastrado P-1019012-2005 y la finca de Puntarenas folio real 149011-000, y se levante la inmovilización decretada contra los planos P-153082-1993 y P-454838-1997.

**II.** Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas cuarenta y cinco minutos del treinta de junio del dos mil catorce, se resolvió tener únicamente por presentado el escrito y con base en él iniciar una gestión administrativa de oficio para conocer la sobreposición de las fincas de Puntarenas matrículas 96725 y 149011.

**III.** Que mediante escrito presentado el diez de julio de dos mil catorce, el señor Soto Solera representando a la sociedad Primagi Ltda. interpuso recurso de apelación en contra de la resolución final antes referida, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las once horas treinta minutos del veintiuno de noviembre de dos mil catorce.

**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 dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

**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 por resolución N° 0132-2010 dictada por este Tribunal a las ocho horas cuarenta minutos del quince de febrero de dos mil diez, se resolvió mantener la inmovilización decretada por el Registro Inmobiliario sobre los planos P-153082-1993 y P-454838-1997 hasta tanto las partes logren llegar a un acuerdo o una autoridad judicial indique a la

Administración cuál es la solución de la controversia planteada (folios 235 a 240).

2. Que la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, mediante su resolución 001457-F-S1-2013 dictada a las nueve horas veinte minutos del treinta y uno de octubre de dos mil trece dentro del expediente 07-100899-642-CI, que es proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas por Vista Caldera del Mar Cama S.A. contra Primagi Ltda. y otra, resolvió que el plazo para atacar la validez de la información posesoria que dio vida a la finca de Puntarenas 96725-000 se encuentra prescrito, sin emitir resolución sobre el tema del traslape de los planos P-153082-1993 y P-454838-1997 con el P-580707-1985 (folios 280 a 304).

**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.** En el presente asunto se tiene como hecho probado, que por resolución N° 0132-2010 dictada por este Tribunal a las ocho horas cuarenta minutos del quince de febrero de dos mil diez, se resolvió mantener la inmovilización decretada por el Registro Inmobiliario sobre los planos P-153082-1993 y P-454838-1997, ya que estos se encuentran traslapados con el plano P-580707-1985, hasta tanto las partes involucradas logren llegar a un acuerdo o una autoridad judicial indique a la Administración cuál es la solución que ha de darse la controversia planteada. Bajo ese conocimiento, el señor Solera Soto, representando a la empresa Primagi Ltda., en fecha veintitrés de mayo de dos mil catorce, presenta solicitud ante el Registro Inmobiliario y basándose en una certificación de resolución judicial, solicita se levanten las inmovilizaciones decretadas sobre los planos antes indicados. La Autoridad Registral analizó la documentación presentada y la consideró no idónea para lograr el cometido de la empresa solicitante.

El apelante en sus agravios indica, que al haberse reconocido el acaecimiento de la prescripción negativa a favor de su representada, no puede ahora venir el Registro a revisar el proceso de información posesoria por el cual se inscribió la finca propiedad de Primagi Ltda., por lo que el mejor derecho ya fue declarado y con base en él han de levantarse las inmovilizaciones decretadas y sanear la publicidad registral según lo resuelto por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

**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<sup>ava</sup> 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 aportada por el ahora apelante y que se encuentra adjunta al expediente, considera este Tribunal que ha de declararse sin lugar el recurso planteado y confirmar la resolución recurrida.

Propiamente sobre las formalidades de la documentación aportada por el apelante y que sustentan su petitoria, se denota que el documento visible de folio 280 al 304 es la certificación de una resolución judicial, siendo que el marco normativo que regula la actividad registral impone que los documentos que provengan de una Autoridad Judicial y que, según lo que en ellos se ordene, vayan a incidir en la esencia de asientos de inscripción y su publicidad, para ser válidamente sometidos al proceso de calificación han de encontrarse emitidos bajo la formalidad de la ejecutoria de sentencia, según se regula en los artículos 450 y 474 del Código Civil, 5 de la

Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883), 31 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo N° 35509-J y 16 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional (Decreto Ejecutivo N° 34331-J. Lo anterior ya que los documentos que se someten a la calificación registral han de contar con los medios y las medidas de seguridad que por Ley les corresponde tener, y a lo cual no escapan los documentos emitidos por las Autoridades Judiciales y que han de ser presentados al Registro Nacional para su inscripción. Los artículos 29 a 31 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público indican:

*“ARTÍCULO 29.- Los mecanismos de seguridad establecidos por el Registro Nacional son oficiales; su fin es garantizar la autenticidad de los documentos emitidos o autenticados por los notarios y las autoridades judiciales o administrativas y que sean presentados al Registro Nacional.*

*El uso de los medios de seguridad es obligatorio.*

*En todo documento inscribible en el Registro Nacional, debe cumplirse con los medios de seguridad de cada notario otorgante o autenticante.*

*ARTÍCULO 30.- Los medios de seguridad son de uso personal del notario, el funcionario judicial o el funcionario público autorizado. Todo extravío, deterioro o sustracción, deberá reportarse al Registro Nacional dentro de los tres días siguientes.*

*ARTÍCULO 31.- El registrador a quien se le asignó registrar el documento deberá corroborar si los medios de seguridad que lo acompañan corresponden a los asignados al notario o funcionario público respectivo; de no ser así, el registrador deberá cancelarle la presentación.*

*Cuando una escritura pública se otorgue ante dos o más notarios, será suficiente el empleo del medio de seguridad requerido a cualquiera de ellos.”*

De ese modo a nivel formal, la certificación aportada no puede venir a constituirse en un documento calificable a nivel registral, por no revestir las formalidades exigidas por el ordenamiento jurídico, sea la de estar expedida como ejecutoria y contener los medios de seguridad pertinentes.

Pero, más allá de las formalidades, coincide este Tribunal con el Registro Inmobiliario respecto de que, en la resolución judicial traída a colación por el apelante, nada se resuelve respecto de los hechos que motivaron el decreto de inmovilización planteado, sea el que los planos P-153082-1993 y P-454838-1997 se traslapan con el P-580707-1985, traslape que evidentemente causa una disfunción en la publicidad registral. Para que lo resuelto pudiese tener efecto en la actual constitución de los asientos registrales, debió haber ordenado de manera específica el cómo resolver la situación planteada, lo cual se echa de menos, ya que una vez analizado el contenido de esa resolución, está este Tribunal claro en que nada se discutió respecto del traslape. Así, no puede el funcionario registral como lo pretende el apelante, venir a interpretar que con base en lo resuelto han de ser cancelados asientos registrales, ya que la orden de cancelación ha de ser específica y clara en cuanto a lo que debe ser cancelado y los alcances jurídicos de ésta.

Por las razones expuestas, concluye este Tribunal que ni formalmente ni por su contenido, puede la documentación aportada venir a abroquelar lo pedido por el apelante, lo cual conlleva a la confirmación de la resolución venida en alzada.

**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 sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Max Alberto Solera Soto en representación de la empresa Primagi Ltda., contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las once horas cuarenta y cinco minutos del treinta de junio del dos mil catorce, la que en este acto se confirma. 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**

### **INMOVILIZACIÓN**

TG: EFECTOS DE FALLO DEL TRA

TNR: 00.35.88