



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2008-0279-TRA-CN-996-10

APELACIÓN EN GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ELECTROPLAS SOCIEDAD ANÓNIMA, Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 096-2008)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No 080-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas con cinco minutos del veinticuatro de enero de dos mil doce.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Oscar Antonio Ramírez Marín**, con cédula de identidad número uno-quinientos cincuenta y dos- cuatrocientos veintinueve, en representación de la sociedad **ELECTROPLAS SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula jurídica 3-101-4082440 contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las ocho horas del diecinueve de octubre de dos mil diez.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Catastro Nacional el veintiocho de agosto de dos mil siete, el señor Carlos Hugo Román González, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de Carlos María Román Jara y la señora Zoraida González Herrera titulares de las fincas matrícula 53851-000 y 53853-000 del Partido de Heredia, solicitaron la cancelación de la inscripción de los planos catastrados H-654951-2000, H-504880-1998, H-530887-1998, H-787405-2002, H-645617-2000, H-647083-2000, H-670996-2000, H-579620-1999, H-682439-1987 y H-732842-2000, por



estar traslapados con sus fincas, así como, se realice la apertura del proceso administrativo contra los funcionarios que propiciaron la inscripción de esos planos y se emplace a los profesionales responsables de los documentos citados.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las siete horas cuarenta minutos del cuatro de noviembre de dos mil nueve, dicho Registro indica, que en resguardo de la seguridad jurídica y para efectos de publicidad de terceros, procedió en resolución de las diez horas treinta minutos del veinte de octubre de dos mil ocho, a consignar advertencia administrativa sobre los planos **H-382902-1980, H-530864-1998, H-645617-2000, H-647083-2000, H-579620-1999, H-530887-1998, H-504880-1998, H-725214-1998, H-363126-1979, H-682438-1988, H-682439-1987, H-670996-2000, H-787405-2002, H-654951-2000, H-853146-2003, H-23242-1974, H-14504-1973, H-14494-1973, H-780342-1988, H-725213-1988, H-978601-1991, H-727573-1988, H-941012-1991, H-41978-1961, H-1137853-2007, H-1137863-2007, H-956925-2004, H-833036-2002 y H-41977-1961; así como al plano H-855059-2003, lo cual se hizo en resolución de las siete horas treinta minutos del veintidós de septiembre de 2009.**

TERCERO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las ocho horas del diecinueve de octubre de dos mil diez señaló” (...) *SE RESUELVE: 1) Levantar la advertencia administrativa que pesa sobre el plano H-uno uno tres siete ocho cinco tres dos mil siete (H-1137853-2007). 2) Consignar inmovilización sobre los planos catastrados H-382902-1980, H-363126-1979, H-530864-1998, H-530887-1998, H-645617-2000, H-647083-2000, H-579620-1999, H-504880-1998, H-725214-1998, H-682438-1988, H-682439-1987, H-670996-2000, H-787405-2002, H-654951-2000, H-853146-2003, H-23242-1974, H-14504-1973, H-14494-1973, H-780342-1988, h-725213-1988, h -978601-1991, H-727573-1988 y H-941012-1991. 3) Consignar inmovilización sobre las fincas*



matrículas Folio Real 4-106086, 4-106034, 4-192528, 4-186248, 4-186225, 4-198376, 4-186249-001 y 002, 4-186250 y 4-136758-001-002 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 (...) 6) Proceder al cierre y archivo del expediente 2010-1103-RIM, y al levantamiento de las advertencias administrativas consignadas en las fincas del Partido de Heredia números 53853-000, 192528-000, 186248-000, 186250-000, 186225-000 y 198376-000 y en los asientos catastrales H-41978-1961, H-530864-1998, H-530887-1998, H-504880-1998, H-645617-2000 y H-647083-2000....”

CUARTO. Mediante escrito presentado el primero de noviembre de dos mil diez ante la Dirección del Registro Inmobiliario, suscrito por el señor Oscar Antonio Ramírez Marín, en representación de la sociedad **ELECTROPLAS SOCIEDAD ANÓNIMA** interpuso **recurso de apelación y Nulidad concomitante** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las ocho horas del diecinueve de octubre de dos mil diez, indicando que en la resolución impugnada no existe error registral, puesto que la inscripción de los planos números H-530887-1998, correspondiente a la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Heredia matrícula 186248-000 y H-530864-1998 correspondiente a la finca igualmente inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Heredia matrícula 192528-000 se hizo conforme a la fe pública profesional y no existían en el Catastro Nacional, sistemas, información cartográfica ni levantamiento catastral de la zona territorial en la que se encuentran situadas las fincas en discusión, siendo así, al no existir error registral, no debe proceder la inmovilización de los asientos catastrales ni registrales, máxime que el estudio que se hizo por parte del Catastro Nacional, fue de gabinete, sin comprobación de campo y podrían existir más documentos en la zona de estudio que no fueron localizados. El apelante manifiesta que la simple presunción de una



inconsistencia no debe dar pie a la inmovilización de asientos registrales y catastrales con

base en un estudio de escritorio y solicita se revoque la resolución impugnada, declarando la nulidad de la misma y ordenando al Registro Inmobiliario que proceda con la verificación de campo, o en todo caso, a no tener información suficiente para determinar con certeza jurídica la existencia de un error registral o catastral, se revoque la orden de inmovilización de los asientos registrales y catastrales.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado 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 Ortiz Mora, 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, numerados de la letra a) a la letra k). Asimismo, se agregan los siguientes hechos probados: **I.-** Consta al folio 1150 poder otorgado por el señor Carlos María Román Jara al señor Carlos Hugo Román González, **II.** Folios 1151 a 1152 del expediente certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 53851-000, **III.** Folio 1153 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 53853-000, **IV.** Folios 1154 a 1155 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 186249-001, **V.** Folio 1156 a 1157 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 186249-002, **VI.** Folios 1158 a 1159 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 106086-000, **VII.** Folio 1160 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 106034-000, **VIII.** Folios 1161 a 1162 certificación de la finca



inscrita en el partido de Heredia matrícula 192528-000, **IX** Folios 1163 a 1164 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 186248-000, **X**. Folios

1165 a 1166 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 186225-000, **XI** Folios 1167 a 1168 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 186225-000, Folios 1167 a 1168 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 198376-000, **XII**. Folios 1169 a 1170 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 186250-000, **XIII**. Folios 1171 a 1172 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 136758-001, **XIV**. Folios 1173 a 1174 certificación de la finca inscrita en el partido de Heredia matrícula 136758-002, **XX**. Folios 1175 a 1176 certificación de la personería jurídica de ELECROPLAST S.A. **XXI**. Certificación notarial extendida por la Licenciada Larissa Seravalli Saurez del Legajo de Pruebas aportado al expediente. **XXII**. Informe elaborado por el señor Víctor Manuel Chacón Tenorio, Ingeniero Topógrafo IT-8866, folio del 31 al 34.

EN CUANTO A LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER. Este Tribunal requirió mediante resolución de las nueve horas quince minutos del dieciséis de agosto de dos mil once, al Catastro Nacional como prueba para mejor resolver una ampliación del Informe de fecha 04 de abril de 2008, visible a folios 1298 a 1299 del expediente.

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, el Catastro Nacional indicó “(...) *Ha quedado claro a lo largo de la presente resolución, la existencia de inexactitudes en los asientos catastrales y registrales que ameritan la consignación de inmovilizaciones. En el caso concreto de las fincas 4-53851 plano 41977-*



1961 y 4-53853 plano H-41978-1961 resulta a todas luces impropcedente y alejado de la justicia, que se ordene la inmovilización de esos asientos, cuando los planos H-382902-1980, finca 4-106086, H-363126-1979, finca 4-106034, H-530864-1998, finca 4-192528,

H-530887-1998, finca 4-186248, H-645617-2000, finca 4-186225, H-647083-2000, finca 4-198376, H-579620-1999, finca 4-186249-001 y 002, H-504880-1998, finca 4-186250, H-725214-1988, finca 4-136758-001, 002, H-682438-1988, H-682439-1987, H-670996-2000, H-787405-2002, H-654951-2000, H-853146-2003, H-23242-1974, H-14504-1973, H-14494-1973, H-780342-1988, H-725213-1988, H -978601-1991, H-727573-1988 y H-941012-1991, fueron los que vienen a originar la inconsistencia o el traslape detectado.“

Siendo que el a quo ante las inconsistencias detectadas, ordenó inmovilizar dichos planos en virtud de que los mismos pueden originar asientos registrales que vendrían a complicar aún más la patología detectada. En cuanto al plano H-1137853-2007 propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, el Registro una vez efectuado el análisis, comprobó que no origina contradicciones que ameriten o justifiquen mantenerle la advertencia administrativa, por lo que ordenó el levantamiento de la marginal consignada. Ordenando además en la citada resolución inmovilizar los asientos registrales de las fincas citadas.

Respecto a la solicitud del gestionante relativa a que se realice la apertura del proceso administrativo contra los funcionarios que propiciaron la inscripción y que se emplace a los profesionales responsables de los documentos citados, el a quo señaló (...) *no obstante tener registrados planos desde el año 1961 como son los descritos bajo los números H-41977-1961 y H-41978-1961 resultó **imposible** para los registradores determinar que los planos objeto de estas diligencias se sobreponían a los mismos, obsérvese que los planos inscritos no indican que modifican a los citados asientos catastrales e inclusive el plano H-725214-1988 contiene una dación de fe que expresamente indica: **“que no traslapa ninguna propiedad”***, lo que hizo incurrir en error no sólo a la División Catastral, sino



también al mismo Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) que inclusive otorgó títulos sobre fincas debidamente inscritas (v.f.881-884) y al Ministerio de Ambiente, Energía y Telecomunicaciones (MINAET) que visó varios de los documentos involucrados en este análisis. Desde esta perspectiva, la conducta de los registradores que permitieron la inscripción de los citados documentos, no puede ameritar la apertura de un proceso disciplinario, menos aún de una denuncia de índole penal, toda vez que técnicamente era imposible detectar los traslapes existentes. En cuanto a la actuación de los profesionales que suscriben los planos objeto de análisis, corresponde al Colegio de Ingenieros Topógrafos el régimen disciplinario de éstos, no estando legitimado el Registro Inmobiliario para analizar su conducta.”

Por su parte, el apoderado de la sociedad apelante **ELECTROPLAS SOCIEDAD ANÓNIMA**, indicó que tal y como lo expresa la resolución impugnada no existe error registral, en razón de que la inscripción de los planos números H-530887-1998 correspondiente a la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de Heredia, matrícula número 186248-000 y H-530864-1998 correspondiente a la finca de Heredia matrícula número H 192528-000, se hizo conforme a la fe pública profesional, y no existían en el Catastro Nacional sistemas de información cartográfica, ni levantamiento catastral de la zona territorial en la que se encuentran situadas las fincas en discusión, siendo así que al no existir error registral no debe proceder la inmovilización de los asientos catastrales ni registrales, ya que la simple presunción de una inconsistencia no debe dar pie a la inmovilización de dichos asientos. Argumenta además, que la resolución impugnada de inmovilizar los asientos catastrales y registrales de los planos números H-530887-1998 de la finca de Heredia matrícula 186248-000 y H 530864-1998 correspondiente a la finca de Heredia matrícula 192528-000, se realizó con base en un informe del ingeniero Víctor Valverde Arias, el cual indica que la resolución se hizo considerando únicamente la base de datos del Catastro Nacional, siendo solamente un estudio de gabinete, de manera que es



improcedente resolver una situación jurídica como la de inmovilizar los asientos registrales y catastrales con base en un estudio de escritorio y por demás incompleto,

CUARTO. SOBRE LA NORMATIVA APLICADA EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN. A partir del día 13 de octubre de 2009, entra en vigencia el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009), con él se establecen nuevos medios de saneamiento con el fin de abordar, bajo diversos procedimientos, la inexactitud de la Publicidad Registral según sea ésta de origen registral o extrarregistral. No obstante, en el transitorio único de este Reglamento se dispuso que: *“Los procedimientos de gestión administrativa iniciados previos a la entrada en vigencia del presente Reglamento continuarán su tramitación de conformidad con la normativa anterior.”* Dado lo anterior y siendo que la gestión que nos

ocupa fue iniciada en el año 2007, con fundamento en lo señalado, el presente recurso se resuelve aplicando las regulaciones del Reglamento del Registro Público, decreto ejecutivo No. 26771- J de 18 de febrero de 1998, publicado en La Gaceta No. 54 de 18 de marzo de 1998.

QUINTO. SOBRE LA PUBLICIDAD Y SEGURIDAD REGISTRAL. CONCORDANCIA ENTRE LO PUBLICITADO POR EL CATASTRO NACIONAL Y LO INSCRITO EN EL REGISTRO INMOBILIARIO. Una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el 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, del 30 de mayo de 1967): *“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 Catastral y Registral, 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 razón de ser del Catastro Nacional, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, *“...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...”* (Cabanellas (Guillermo), **“Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”**, Tomo II, Editorial Heliasta, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.). En ese sentido, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en las 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, División Registral.

Es por eso que, en consecuencia, como resultado de esa necesaria congruencia y armonización que se espera que haya entre los datos del Catastro Nacional, y los asientos registrales del Registro Inmobiliario, División Registral, que el **numeral 18** de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), 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...”*.

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 Nº 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, 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 en 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, 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 1º y 2º 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, entonces, 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, 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, del 19 de febrero de 1968 y artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 21, del 26 de febrero de 1970.

La ejecución del Catastro Nacional, 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 2º inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo



número 34331-J, del 12 de enero de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 31 de 31 de febrero del 2009, que establece que el plano de agrimensura: *“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”*. (Lo resaltado no es del original).

Asimismo resulta de aplicación en el presente caso lo dispuesto por los artículos 56 y 57 del Reglamento a la Ley de Catastro, el cual establece:

Artículo 56.- Principio de Publicidad Catastral.

La información del catastro es pública. A la Dirección le corresponde determinar el modo en que esta información puede ser consultada, sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro de la misma.

El Registro Nacional queda autorizado para brindar la publicidad formal de su información por los medios técnicos y tecnológicos de que disponga, valiéndose para ello de la microfilmación, digitalización de imágenes y cualesquiera otra técnica o tecnología utilizada.

Artículo 57.- Efectos de la publicidad catastral.

El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos.

El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna.

El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil.



Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro.

La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.

Las Oficinas Públicas, no otorgarán permisos, autorizaciones ni gestionarán trámite alguno, con base en un plano catastrado, si la finca a que se refiere el plano no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cualquier permiso o autorización debe ser hecha por el propietario inscrito en el Registro de la Propiedad. Se exceptúa de lo anterior, los planos catastrados y que sirven para titulaciones, segregaciones, divisiones y concesión en zona marítimo terrestre, a los cuales por ley le corresponda el permiso o autorización, para los efectos que fue levantado.

SEXTO. SOBRE EL CASO CONCRETO Y LA NULIDAD CONCOMITANTE

INTERPUESTA. Tal como se indicó en el Resultando Primero, este proceso inicia con la interposición de una Gestión Administrativa, presentada ante la Dirección del Catastro Nacional el veintiocho de agosto de dos mil siete, por el señor Carlos Hugo Román González, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma, del señor Carlos María Román Jara y la señora Zoraida González Herrera, titulares de las fincas matrículas 53851-000 y 53853-000 del Partido de Heredia, quienes solicitaron la cancelación de la inscripción de los planos catastrados H-654951-2000, H-504880-1998, H-530887-1998, H-

787405-2002, H-645617-2000, H-647083-2000, H-670996-2000, H-579620-1999, H-682439-1987 y H-732842-2000; que se realice la apertura del proceso administrativo contra los funcionarios que propiciaron la inscripción y que se emplace a los profesionales responsables de los documentos citados.



Consta a folios 31 al 34 del expediente, informe rendido por el señor Víctor Manuel Chacón Tenorio, Ingeniero Topógrafo del Instituto de Desarrollo Agrario, quien se apersonó en la finca del señor Carlos Hugo Román y una vez realizado el trabajo de campo, procesó la información, señalando en su informe en lo que interesa lo siguiente: *“(...) Efectivamente según la ubicación cartográfica, la propiedad de Ulises Aguilera Mata, se encuentra gran parte de ella, dentro de la finca de Carlos Román Jara, esto se logró determinar al hacer el montaje correspondiente de los planos de catastro y el levantamiento de GPS”* y continúa señalando *(...) De todo lo anterior expuesto y del análisis realizado, se puede discernir que si existe una duplicidad de escrituras, dos títulos diferentes tanto el de Ulises Aguilera Mata y el de Carlos Román Jara, se encuentra en la actualidad bajo el dominio de otras personas físicas las cuales a su vez están en la misma condición que Ulises Aguilera Mata y que en su momento tramitaron su correspondiente*

derecho de propiedad, que les dio el título y en ninguno de estos casos se paralizó dicho proceso, sino que por lo contrario se finalizó el proceso y se entregaron escrituras públicas de esos terrenos. Asimismo resulta de interés resaltar en el presente asunto, el informe visible a folios 192 a 193 del expediente, rendido por el Ingeniero Víctor Valverde Arias de fecha 04 de abril de 2008, acompañado de los montajes de los asientos catastrales involucrados, confeccionado por la Sección de Cartografía Digital de la División Catastral y en el cual concluye *(...) Al estudiar la base de datos del Catastro y utilizando las ubicaciones geográficas, la forma y colindantes, que indican los profesionales autorizantes se determinó que los siguientes planos se traslapan con la finca del Partido de Heredia 53853 la cual es coincidente con el plano catastrado H-41978-1961 planos H-382902-1980, finca 4-106086, H-530864-1998, finca 4-192528, H-645617-2000, finca 4-186225,*

H-647083-2000, finca 4-198376, H-579620-1999, finca 4-186249, H-504880-1998, finca 4-186250, H-725214-1988, finca 4-136758-, H-363126-1979 finca 4-106034, H-682438-



1987, H-622439-1987, H-670996-2000, H-787405-2002, H-654951-2000, H-853146-2003, H-23242-1974, H-14504-1973, H-14494-1973, H-780342-1988, H-725213-1988, H - 978601-1991, H-727573-1988 y H-941012-1991”, indicándose que dicho estudio fue realizado de gabinete y sin comprobación de campo.

Por esta razón el recurrente alega, que al ser el informe supra dicho, un estudio de gabinete, sin comprobación de campo, existe nulidad en la resolución impugnada ya que la misma se hizo considerando únicamente la base de datos del Catastro Nacional, de manera que es improcedente resolver una situación jurídica como la de inmovilizar los asientos registrales y catastrales, con base en un estudio de escritorio y por demás incompleto. Indica que la simple presunción de una inconsistencia no debe dar pie a la inmovilización de asientos registrales y catastrales, menos tomando como base un estudio de escritorio, por lo que solicita se revoque la resolución impugnada, declarando la nulidad de la misma y ordenando al Registro Inmobiliario que proceda con la verificación de campo, o en todo

caso, al no tener información suficiente para determinar con certeza jurídica la existencia de un error registral o catastral, se revoque la cautelar de inmovilización de los asientos registrales y catastrales.

Al respecto es importante señalar que en cuanto a la nulidad planteada, este Tribunal ordenó al Catastro Nacional, mediante resolución de las nueve horas quince minutos del dieciséis de agosto de dos mil once, como prueba para mejor resolver, una ampliación del Informe de fecha 04 de abril de 2008, visible a folios 1298 a 1299 del expediente, siendo que mediante oficio RIM-CT-00747-2011 de fecha 04 de octubre de 2011, el Subdirector Catastral del Registro Inmobiliario Licenciado Marlon Aguilar Chaves indicó en lo que interesa lo siguiente: *“(...) En el caso concreto de análisis, la resolución de fondo que se emite se ampara no solo en una conciliación jurídica de oficina, estudio de los*



antecedentes catastrales y registrales, sino también se sustenta en un levantamiento de campo realizado por el Instituto de Desarrollo Agrario, quien determinó, en el terreno, la existencia de contradicciones en los estados parcelarios, inclusive con porcentajes de áreas doblemente tituladas. Dentro de esta perspectiva, resulta improcedente ampliar un estudio incorporando fotografías aéreas que no tienen la precisión y exactitud que pueda tener un levantamiento de campo realizado por un profesional de la agrimensura, como lo es el funcionario del Instituto de Desarrollo Agrario, en virtud de lo anterior devuelvo su gestión sin atender”

Este Tribunal considera, que el levantamiento de campo realizado por el Instituto de Desarrollo Agrario, tal y como se indica supra, aunado a los informes a que se ha hecho referencia tanto por el Registro como por este Órgano y sobre todo al objetado por el apelante, resulta ser contundente, porque el profesional asignado determinó en el terreno, la existencia de contradicciones en los estados parcelarios, inclusive con porcentajes de áreas

doblemente tituladas, siendo que este tipo de informe pericial, resulta ser preciso y exacto, de toda validez para esta Instancia, y en ese sentido, se rechaza la nulidad concomitante interpuesta por el apelante. Tómese nota que los informes deben verse en forma integral y no por separado y en ese tanto, la información contenida en cada uno de estos documentos se relacionan y se complementan entre sí, por lo que no le cabe la menor duda a este Tribunal, que las inconsistencias enumeradas efectivamente existen.

Asimismo advierte este Tribunal, que el Catastro Nacional en la investigación llevada a cabo, concluye sobre la existencia de inexactitudes en los asientos catastrales y registrales que originaron incluso triples inmatriculaciones, señalando en lo que interesa: (...) **lamentablemente las inexactitudes o inconsistencias no sólo se dan con respecto a las fincas folios reales 4-53851 y 4-53853 investigadas, sino con respecto a los mismos**



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

asientos que se sobreponen a esas fincas. Es así como el plano H-647083-2000 finca 4-198376, se sobrepone con el plano H-682439-1987, el plano H-579620-1999 finca 4-

186249, se sobrepone con los planos H 682439-1987, H-978601-1991 y H-727573-1998, el plano H-504880-1998 finca 4-186250, se sobrepone con los planos H-725213-1988 y H-23242-1974 el plano H 682439-1987 se sobrepone con el plano H-670996-2000, el plano H-382902-1980 se sobrepone con los planos H-941012-1991, H-23242-1974, H-14494-1973 y H-14504-1973, el H-530864-1998, finca 4-192528, se sobrepone con el H-363126-1979, finca 4-106134 originando con ello una triple inmatriculación al sobreponerse ambas a la finca 4-53853 plano H-41978 1961 igual situación se da con respecto al plano H-382902-1980, finca 4-106086, donde también se origina una triple inmatriculación.”

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)

Note el apelante que del montaje sobre la finca del Partido de Heredia cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y tres (53853), propiedad de Carlos Hugo Román González, plano catastrado H-cuarenta y un novecientos setenta y ocho- mil novecientos sesenta y uno (H-41978-1961) se traslapan varios planos originando con ello dobles e inclusive triples inmatriculaciones y por ende contradicciones en los estados parcelarios, y sin que debamos perder de vista para el análisis del presente asunto, que la finca del señor Román González se origina en el año mil novecientos setenta y nueve, pero el plano que la describe es de 1961 y que las fincas cuestionadas nacen posterior a la inscripción del plano y al nacimiento de la citada finca. Tenemos entonces que conociendo de la inconsistencia de un asiento que incide en la publicidad que se brinda, el Registro Inmobiliario se encuentra en el ineludible e inexcusable deber de investigar y publicitar cualquier inconsistencia que afecte la publicidad registral y catastral.



Esa doble tabulación contraviene, además, dos principios fundamentales del quehacer registral, a saber; el *principio de tracto sucesivo* consagrado en el artículo 56 del Reglamento del Registro Público, y el *principio de especialidad* regulado en el numeral 460 del Código Civil que ordenan, en lo que interesa: “Artículo 56.- *Principio de Tracto Sucesivo. No se inscribirá documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente. De los asientos existentes en*

el Registro, deberá resultar una perfecta secuencia del titular del dominio y de los derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones cancelaciones o extinciones.”, (lo subrayado es propio). Por su parte la segunda norma citada establece: “Artículo 460.- *Cualquier inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción: 1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse (...)*”.

De lo anterior, resulta evidente que el caso bajo análisis se ajusta a uno de los supuestos de triple inmatriculación, originada por el traslape de planos. Dicha inexactitud en la publicidad de los asientos registrales y catastrales, resulta nociva para la Seguridad Jurídica Registral, dado lo cual, lo procedente es declarar la cautelar de inmovilización, tal y como resolvió el Registro a quo.

Por lo expuesto, no resultan de recibo en esta Instancia los alegatos del Apelante, pues efectivamente tanto en el informe dado por el Instituto de Desarrollo Agrario como por el Catastro Nacional, reconocen las inconsistencias denunciadas, y a efecto de prevenir que terceros de buena fe resulten perjudicados, lo procedente es mantener la inmovilización sobre los inmuebles ya indicados. Al respecto debe recordarse que los asientos registrales y



catastrales, una vez concordados, 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: “**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 la validez y autenticidad que la ley otorga a los documentos públicos, (artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil), y en este sentido es válida la afirmación de la Dirección del Catastro

Nacional, de que el asiento catastral que se ordena inmovilizar ya produjo modificaciones en los asientos registrales y por ello únicamente pueden ser anulados o modificados en la sede judicial o a solicitud de las partes interesadas. Por lo expuesto considera este Tribunal, que la inmovilización que dictó el Registro a **quo** sobre los inmuebles y planos catastrados citados, ante las inconsistencias investigadas resulta necesaria, en este sentido debe **confirmarse** la resolución venida en alzada y mantener la medida cautelar de inmovilización.

SETIMO. 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 y Nulidad concomitante, interpuesto por el señor **Oscar Antonio Ramírez**



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

Marín, en representación de la sociedad **ELECTROPLAS SOCIEDAD ANÓNIMA**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las ocho horas del diecinueve de octubre de dos mil diez, la cual 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 Bozz

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora