
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2018-0548-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

INVERSIONES BLASKAR DEL SUR S.A., Apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2018-764 RIM)

PROPIEDADES

VOTO 0088-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las quince horas con cincuenta y dos minutos del trece de febrero de dos mil diecinueve.

Recurso de apelación interpuesto por el señor **William Castillo Alfaro**, mayor, casado, administrador, vecino de Alajuela, titular de la cédula de identidad 4-0143-0503, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **INVERSIONES BLASKAR DEL SUR S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 11:00 horas del 17 de octubre de 2018.

Redacta la juez Mora Cordero; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE EL OBJETO DE ESTAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS.

Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 03 de setiembre de 2018, los señores **William Castillo Alfaro**, de calidades y en su condición citadas, **Edwin Guillermo Rivera Salazar**, mayor, cédula de identidad 3-0207-0080, y **Sonia Rivera Quirós**, mayor, cédula de identidad 3-0295-0770, como coadyuvantes en estas diligencias, establecieron gestión administrativa mediante la cual manifestó el señor **Castillo Alfaro** que terceros ajenos a su representada han corrido el lindero sur de la finca del Partido de Cartago, matrícula 160513, sobreponiéndose al lindero norte de los lotes propiedad de la

empresa **INVERSIONES BLASKAR DEL SUR S.A.** que representa, lo cual generó irregularidades ya que se traslaparon las fincas propiedad de su representada, inscritas en el Partido de Cartago, matrículas 214252, 214253, 214254, 214255, 214256, 214257, 214259, 214260, 214261, 214262, 214263 y 210987. En razón de lo anterior solicitó el replanteamiento de las propiedades en conflicto en el terreno y que se anote advertencia administrativa en todos esos lotes y fincas de propiedad horizontal hasta que se subsanen las inconsistencias u anomalías.

SEGUNDO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Que por medio de la resolución de las 11:00 horas del 17 de octubre de 2018, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: “... **I.- DENEGAR** la presente gestión administrativa, por cuanto no existe desde el punto de vista registral, ninguna irregularidad en la inscripción de los asientos registrales aludidos por el gestionante, que puedan considerarse como errores registrales o extraregistrales. **II.- PROCEDER AL CIERRE Y ARCHIVO** de las presentes diligencias. ... **NOTIFIQUESE.** ... ”.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el aquí apelante, expresó como agravios, los siguientes:

- *Que se solicitaron estas diligencias a fin de que se determinara mediante inspección de campo los desajustes causados por el Condominio El Tejal, finca 160513-000 y su plano C-372433-1996, en el bloque en donde están las fincas afectadas, propiedad de la accionante y de los señores coadyuvantes.* - *Que como antecedente en el mosaico del bloque en donde se encuentran las fincas afectadas y afectadoras hace menos de un año oficiosamente el Catastro Nacional requirió hacer nuevos planos para que una diferencia de menos de diez metros en la finca, hoy de la aquí demandante ajustara el diseño del lugar en forma milimétrica a fin de evitar cualquier inexactitud en el terreno con los planos del bloque en donde están las fincas; por lo que el espíritu de la normativa del Registro Inmobiliario que intenta llegar a una perfecta correlación de la realidad material con la realidad catastral, a fin de ir corrigiendo*

las inexactitudes existentes en el terreno versus la realidad Catastro-Registral. - Que el Catastro elude la responsabilidad de determinar las inconsistencias. - Que el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario regula en el artículo 20 inciso c) sobre la conciliación jurídica – catastral, que esta se aplicará para la comprobación de la conformidad de linderos e infraestructura de un inmueble que se encuentra descrito en el mapa catastral en relación con los datos jurídicos contenidos en los asientos registrales y otros antecedentes catastrales. - Que en este caso se desprende la existencia de una inexactitud catastral y por ende registral entre los inmuebles y planos de los accionantes y la finca matriz del Condominio El Tejal.

TERCERO. 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, la nulidad o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de rigor.

CUARTO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos que constan dentro de este expediente, este Tribunal acoge el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

QUINTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no hay hechos de interés para la resolución de este asunto que tengan el carácter de no probados.

SEXTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Realizado el estudio y análisis del expediente venido en alzada y en relación con los argumentos esgrimidos por el recurrente, considera oportuno este Tribunal señalar que no se advierte error alguno por parte del órgano registral que permita acoger la pretensión del recurrente.

La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar los documentos que se le presenten para inscripción, y consecuentemente, la de garantizar su sana publicidad. Así custodia y

suministra a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico y fomentar el desarrollo social y económico del país; lo anterior lo informa en síntesis el artículo 1 de la Ley 3883, sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que señala: “*El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros*”.

En ese sentido, lo resuelto por el Órgano a quo, se apega a derecho al establecer que:

Realizado un estudio histórico de las fincas del Partido de Cartago, matrículas 214252, 214253, 214254, 214255, 214256, 214257, 214259, 214260, 214261, 214262, 214263 y 210987; y de las fincas de CARTAGO 238701 (se reunió formando la finca 238714), 238702, 238703, 238704, 238705, 238706, 238707 y 238708, de sus respectivos identificadores prediales y de los planos asociados a éstos, según la información que emana del mapa catastral y sus asientos, nos lleva a concluir que para este Registro no existe un error registral ni catastral, que deba ser ventilado en esta Sede, ya que se trata más bien de un supuesto “traslape en el terreno”, es decir, un problema de campo, ya que registralmente no se presentan inconsistencias que ameriten la competencia del Registro, y se reitera lo establecido por el Tribunal Registral Administrativo que ha expresado que esta es “una vía concebida en forma exclusiva tan solo para la corrección de errores cometidos por el propio registro (...), y no para la investigación de eventuales conductas ilegales -civiles o penales-, cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro, ...” (Voto N° 127-2004, del Tribunal Registral Administrativo, de las 15 horas del 18 de noviembre del 2004)

Por lo antes citado, se demuestra que la resolución se encuentra fundamentada en el artículo 27 de la Ley de Inscripción de Documentos Públicos en el Registro, donde el registrador debe analizar el título presentado y lo indicado en los asientos registrales, conforme lo establece el principio de legalidad. Nótese que en los agravios citados por la parte gestionante, los hechos acaecidos al margen del ámbito registral y las anomalías presentadas no refieren a una mala inscripción o posible nulidad de un documento inscrito en el haber histórico de las fincas citadas, de manera que cualquier juicio de valor ajeno al marco de calificación o extralimitación en el trámite de calificación por parte del funcionario administrativo,

significaría invadir una competencia reservada a los jueces de la República, según la letra del artículo 153 Constitucional.

Artículo 153.- Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que esta Constitución le señala, conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso - administrativas, así como de las otras que establezca la ley, cualquiera que sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con la ayuda de la fuerza pública si fuere necesario.

Ya que revisados los asientos registrales y catastrales en cuestión; y luego de confrontar los argumentos del gestionante con el ordenamiento jurídico de mérito, es criterio de este Tribunal que no sólo no estamos en presencia de un error registral, sino además que el conocimiento de los argumentos traídos a los autos y sus correlativas pretensiones, en este caso en particular, corresponden al ámbito de competencia propio de la vía jurisdiccional, lo cual permite a los interesados acudir a esa competencia para tramitar las solicitudes para invalidar inscripciones, cancelar asientos provisionales o definitivos, o declarar derechos donde para este caso en particular, ni la autoridad Registral ni este Tribunal cuentan con la suficiente prueba que permita valorar aspectos intrínsecos de los instrumentos públicos otorgados y asimismo inscritos en sede registral.

Para este Tribunal, los hechos señalados son totalmente extra registrales, no existe un error o nulidad cometida en sede registral, ni se cuenta con un elemento objetivo que indique la presencia de una inexactitud de origen extra registral que deba ser amparada por esta instancia, razón por la cual los agravios de la aquí apelante deben ser rechazados, siendo la autoridad judicial respectiva ante la cual interpusieron sus pretensiones, según se desprende del Principio Constitucional de División de Poderes, contenido en los artículos 9 y 153 de nuestra Carta Magna.

Conforme lo expuesto, ante la inexistencia de un error o nulidad cometida en sede registral, considera esta autoridad que lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación

interpuesto por el señor **William Castillo Alfaro**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **INVERSIONES BLASKAR DEL SUR S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 11:00 horas del 17 de octubre de 2018, la cual se confirma.

SETIMO. SOBRE EL 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, 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor **William Castillo Alfaro**, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa **INVERSIONES BLASKAR DEL SUR S.A.**, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario, a las 11:00 horas del 17 de octubre de 2018. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.-**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

cdfm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM