

---

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2018-0546-TRA-RI (DR)**

**GESTION ADMINISTRATIVA**

**Rolando Rodríguez Brenes en calidad de Alcalde municipal del cantón de Cartago y Sylvia Ivankovich Cruz en su condición de apoderad de la empresa RAICES DE CROACIA S.A., apelantes**

**Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2014-1192)**

***VOTO 0109-2019***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta y siete minutos del cuatro de marzo de dos mil diecinueve.***

Visto el recurso de apelación presentado por Rolando Rodríguez Brenes en calidad de Alcalde Municipal, de la provincia de Cartago, y Sylvia Ivankovich Cruz, ingeniera agrónoma, cédula de identidad 3-254-082, vecina de la provincia de Cartago, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa RAICES DE CROACIA S.A., cédula jurídica 3-101-602451, en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 09:15 horas del 24 de octubre de 2018.

***Redacta la juez Díaz Díaz, y;***

***CONSIDERANDO***

**PRIMERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 21 de mayo de 2014, el señor Rolando Rodríguez Brenes en calidad de Alcalde Municipal, de la provincia de Cartago, y como propietaria de la finca

20899, informa lo siguiente: “Solicito la reconstrucción del DOMINIO del relacionado inmueble municipal, con el objeto de traer al Folio Real los gravámenes de Servidumbre que tiene la Propiedad Municipal, así como el plano Catastrado C-31147-1960, y finalmente, la imposición de Advertencia Administrativa e Inmovilización del Folio Real 3-197743-003, 004, con base en los siguientes hechos: según el tracto sucesivo de la finca de la provincia de Cartago número 3-20899-000: la finca municipal proviene de la finca madre inscrita en el Partido de Cartago número 2006, tomo 14, folio 467, asiento 1 a nombre de Pastor Brenes y posteriormente adjudicada a Félix Piedra Gutiérrez, según el documento inscrito ante el Registro por el Presidente Municipal Jesús Solano (único apellido), al tomo 89, asiento 290 el 6 de febrero de 1869. Siguiendo el tracto sucesivo del citado predio, el señor Ramón Aguilar Fernández, segrega el asiento 5 del tomo 14, folio 467 lote a favor de la Compañía de Luz Eléctrica de Cartago, e impone servidumbre de acueducto a favor de la misma compañía y a cargo del resto de la finca anteriormente indicada. El resto de la finca madre 2006, fue refundida: el 9 de noviembre del 2004, según documento inscrito bajo citas al tomo 530, asiento 8689, mediante el cual se reúnen las fincas 56589, 56599 y 60229 formando el folio real de la finca de Cartago 197743-003, 004 con plano catastrado C-859450-2003 a nombre de RAICES DE CROACIA S.A., cédula jurídica 3-101-602451, derecho 004, dueño de la nuda propiedad y el derecho 003 a favor de Gladys Cruz Jiménez, cédula de identidad 3-0085-0367, dueño del usufructo sobre la finca, producto de esta reunión conforme al tracto sucesivo el folio real 197743 se sobrepuso con toda certeza sobre la finca municipal 3-20899, con plano catastrado C-31147-1960. Por las razones indicadas solicita se imponga una medida de advertencia administrativa e inmovilización del folio real 197743-003, 004.

El Registro Inmobiliario, luego del análisis realizado a los argumentos de las partes involucradas en la presente gestión administrativa, y los antecedentes registrales de las fincas de la provincia de Cartago, matrículas 197743 y 20899 que han sido objeto del presente estudio, determinó mediante resolución fundamentada; notificar al Departamento de Reconstrucción del Registro Inmobiliario, a fin de ejecutar por medio del Registrador que se disponga incluir en el asiento registral de la finca de Cartago 20899 el gravamen de

servidumbre que consta en el Tomo 685, Folio 378, Asiento 01 y en el Tomo 14, Folio 467, Asiento 5, del sistema de tomos del Registro Inmobiliario; Asientos en los que constan la constitución de una servidumbre de acueducto y de paso a favor de la finca de Cartago matrícula 20899 y en contra de la finca 2006, que es una de las fincas por medio de las cuales se completan los antecedentes históricos de la finca 197743. Una vez cumplido con dicho requerimiento el funcionario deberá enviar una nota a la Dirección de ese Registro, a efectos de incorporarla al expediente y poder continuar con la ejecución de lo resuelto, sea, consignar la correspondiente inmovilización en los asientos registrales de las fincas del Partido de Cartago matrículas 20899 y 197743, ante la situación jurídica acontecida y dado los alcances del contenido del artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la cual se mantendrá hasta tanto la autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a las presentes diligencias y ordene su levantamiento, o bien hasta que se registre un nuevo plano de agrimensura que elimine la sobreposición que prevalece en los inmuebles, y mediante escritura pública subsane la inexactitud de origen extraregstral comprobada en la presente diligencia y según sea el caso, se ordene o solicite el levantamiento de la medida impuesta, conforme de esa manera lo dispone el artículo 450 del Código Civil.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la señora Sylvia Ivankovich Cruz, en su condición de representante de la compañía RAICES DE CROACIA S.A., titular registral de la finca inscrita en la provincia de Cartago, número 197743, manifiesta que en la resolución impugnada se resuelve consignar una inmovilización sobre dicha finca, cuando en realidad lo que procede es una advertencia administrativa de conformidad con el artículo 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dada la situación de los inmuebles. Por cuanto el decretar la inmovilización atenta contra el artículo 45 de la Constitución Política.

Asimismo, el señor Rolando Rodríguez Brenes en calidad de Alcalde Municipal, de la provincia de Cartago, señala en su escrito de agravios que su representada adquirió la finca

---

de marras en los términos de la Ley N° 2554, publicada en la Gaceta número 96 del 30 de abril 1960, la cual indica expresamente en su artículo 8 un área superior a la que se registra en el asiento registral. Por lo que, es ilusorio pretender que las partes privadas respetarían esa área mayor, que es la legal, en la confección de un eventual plano, como tampoco que la Administración, al amparo del principio de legalidad contenido en el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, pueda permitirlo. Que lo resuelto por el Registro, constituye un motivo de apelación (*en el presente caso por omisión*), conforme al POR TANTO 1) del acto que se apela, ordenar no solo lo que ahí expresamente se dispone, también la omitida inclusión en el asiento registral del fundo de la Municipalidad de Cartago a que este asunto se refiere, del área legalmente asignada, porque, aun y cuando de arguya de una sobreposición entre ambos fundos (público y privado), no se puede enervar la letra clara de la citada disposición jurídica que, como se ha dicho asigno una cabida superior. Por lo anterior, solicita se anule el acto que se impugna y en su defecto, dar por agotada la vía administrativa.

**SEGUNDO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

**TERCERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal enlista como hechos de tal naturaleza, los tenidos por demostrados el Registro Inmobiliario.

**CUARTO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Este Tribunal, no cuenta con hechos de tal carácter para la resolución de este proceso.

**QUINTO. SOBRE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y EL SANEAMIENTO DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES.** El Principio de Fe Pública Registral es una figura jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una

transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros. De este principio derivan dos presunciones: a) **presunción positiva** de que es un tercero, todo aquel que no ha sido parte en el acto o contrato al que se refiere la inscripción y presenta un título al Registro; y b) **presunción negativa** de que, lo que no aparezca explícitamente en las inscripciones registrales, presumiblemente, no existe en la realidad jurídica, es decir, que aquello que no está publicitado por el Registro no existe jurídicamente.

Ante las citadas presunciones, la actividad registral y específicamente la función calificadora ejercida por el Registrador, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, sean éstas de origen registral o extraregistral. En este sentido, los artículos 15 y 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario en su Título III, trata las inexactitudes en la Publicidad Registral originadas en el proceso de calificación e inscripción y los medios para sanearla. Se establece entonces la posibilidad de que cualquier inexactitud - entendida como la falta de concordancia entre la realidad física o jurídica de los bienes inmuebles y la información contenida en los asientos registrales, originada por un error involuntario al momento de la calificación o la inscripción de los documentos sometidos a registro, puede ser corregida por el Registrador, bajo su responsabilidad, haciendo la salvedad de que, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del Reglamento anteriormente citado, y se publicita en el asiento registral como una **Nota de Advertencia Administrativa**, tal y como de esa manera le fue aplicada al caso bajo examen, mediante resolución de las 15:15 horas del 28 de mayo de 2012. (f 41 del expediente)

Esta medida cautelar administrativa, que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad noticia únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión, y adicionalmente, se podrá disponer de una orden de **Inmovilización** del bien

involucrado, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada. Dicha inmovilización si tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la de los órganos jurisdiccionales, civiles o penales, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan declarar derechos o mejores derechos, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que registralmente se cometió un error al momento de autorizar una inscripción.

Es por ello que, la nota de inmovilización, debe mantenerse hasta tanto no se aclare el asunto en la vía judicial o; en su defecto, todas las partes involucradas en el asunto, otorguen un instrumento público autorizado legalmente para tal efecto (ver artículo 450 del Código Civil), en donde sea subsanada la inconsistencia por acuerdo entre los interesados.

En ambos supuestos el documento correspondiente, sea ejecutoria judicial o escritura pública, debe presentarse ante el Registro Inmobiliario y una vez superada la etapa de calificación registral permitirá la corrección del asiento de inscripción del bien afectado, con lo que se obtiene el saneamiento de la Publicidad Registral.

Ahora bien, respecto de las inexactitudes de la publicidad registral, el Capítulo II del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, dispone los medios y procedimientos para su saneamiento, indicando en su artículo 17 denominado “**Tutela jurisdiccional de la publicidad registral**”, en sus incisos a) y b) que, de conformidad con los artículos 472, 473 y 474 del Código Civil, tanto “a) La invalidez de una inscripción”, como “b) La cancelación de un asiento provisional o definitivo que esté vigente”, deben ser conocidas y declaradas en sede judicial. Siendo que, las inconsistencias de la publicidad que se requiere sanear, deben darse a conocer mediante los propios asientos o derechos inscritos y por medio de las anotaciones preventivas que ordenen y consignen las autoridades jurisdiccionales conforme a la Ley. Y es que, con dicha norma, en forma expresa se prohíbe que el conocimiento de

---

las inexactitudes que afectan los asientos registrales se realice en la sede administrativa registral.

En este mismo sentido, el artículo 18 del Reglamento de cita, establece la posibilidad de que el Registrador o funcionario registral; bajo su responsabilidad, pueda corregir los errores cometidos en la inscripción de un documento o cuando, en el ejercicio de sus funciones, haya producido una inexactitud en la publicidad registral, siempre y cuando esa corrección no “...cause algún perjuicio a terceros...”, ya que, en caso contrario la actuación de la Autoridad Registral se debe limitar a advertir de la existencia de la inexactitud, mediante la imposición de medidas cautelares administrativas, como lo son la nota de advertencia administrativa e inmovilización, que fueron relacionadas al inicio de este considerando, y como de esa manera operó en el presente caso, mediante el dictado de la resolución que ahora es conocida en alzada.

**SEXTO. SOBRE EL FONDO.** El Registro Inmobiliario, determinó una vez analizados los antecedentes registrales de las fincas del partido de Cartago, matrículas 197743 y 20899, la existencia de una sobreposición entre los planos C-0859450-2003 que gráfica la finca 197743 y el plano C-31147-1960 que se encuentra asociado a la finca 20899, y que ha sido acreditada en Sede Administrativa, mediante oficio RIM-CT-SV-0227-2014, rendido por el Ing. Yendel Chavarría Cambroner, de la Unidad de Verificación Catastral del Registro Inmobiliario, y del montaje aportado por la Municipalidad de Cartago. En virtud de lo anterior, se desprende de manera precisa la existencia de una inconsistencia en los asientos registrales de dichos fundos que impide una verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y la información consignada en los asientos registrales de las supra citadas propiedades, que impide al Registro de instancia, garantizar la unidad, congruencia y seguridad de la información suministrada en sus respectivos asientos registrales.

Por otra parte, cabe indicar que si bien el error acaecido tal y como se determinó en los hechos probados no es de origen registral, si genera una inexactitud registral producto de un traslape

---

o sobreposición, lo cual quebranta la seguridad jurídica y fe pública registral, como, además lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de Catastro. Ante ello, le corresponde a la Administración registral, como salvaguarda de la seguridad jurídica y los efectos de esta hacia terceros, imponer la medida cautelar de inmovilización sobre los asientos registrales de las fincas 197743 y 20899 en apego a lo dispuesto por el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que se mantendrá hasta que la Autoridad jurisdiccional, o alguna de las partes involucradas confeccionen un plano de agrimensura que corrija la inconsistencia detectada y una vez inscrito, mediante el otorgamiento de escritura pública se incluya ese asiento catastral en el asiento de la finca y con ello, se subsane la supra citada inexactitud de origen extraregistral, conforme lo dispone el artículo 450 y 474 del Código Civil.

Aunado a ello, también deberá ordenarse tal y como lo dispuso el Registro Inmobiliario al Departamento de Reconstrucción, incluir la servidumbre de paso y acueducto que consta en el asiento registral de la finca 20899 al tomo 14, folio 465, asiento 05 a favor de dicha finca y en contra de la finca de Cartago, matrícula 2006 (antecedentes de la finca 197743) en virtud de que tal y como fue acreditado dicho inmueble 197743 sí publicita la servidumbre de paso y acueducto a favor de la finca 20899, máxime que de sus antecedentes se evidencia que no ha sufrido movimientos registrales que impidan su inclusión, sumado a que su titular está solicitando la publicidad de un asiento debidamente inscrito en el sistema de tomos.

Por otra parte, el Registro de instancia, deniega la solicitud incoada por el Alcalde Municipal de Cartago, en cuanto a la inclusión de oficio del plano de agrimensura C-31147-1960 en el asiento registral de la finca 20899, toda vez, que dicho movimiento registral debe ser petitionado por su titular quien está legitimado para ello y por medio de instrumento público idóneo, conforme de esa manera lo dispone el artículo 450 del Código Civil.

En razón de lo expuesto, este Tribunal estima que, ante la existencia de las inconsistencias detectadas en la publicidad registral (catastro-registro), deberá mantenerse la medida cautelar de inmovilización impuesta por el Registro Inmobiliario, hasta tanto dicha situación jurídica sea resuelta por las partes involucradas, o en su defecto por la Autoridad jurisdiccional, quien en la esfera de sus competencia dirima el conflicto y ordene el levantamiento del plano catastrado que se requiere y correspondiente testimonio de escritura, y con ello poder lograr subsanar los asientos de inscripción.

Instrumento público que no omitimos manifestar será sometido al control de legalidad, sea, sujeto al marco de calificación registral, y de cumplir con todos los requerimientos de ley pueda la Administración registral, previa solicitud de autorización, modificar el asiento registral y proceder a la cancelación de la inmovilización indicada, en apego al contenido de los numerales 450 y 474 del Código Civil.

En razón del estudio y análisis realizado al caso bajo examen, se rechazan los argumentos señalados por las partes involucradas en este proceso, ya que la medida cautelar impuesta por la Administración registral, se encuentra debidamente ajustada a derecho, al mérito de los autos y conforme lo dispone el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, el cual dispone:

*“...La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción.*”

---

*De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”*

Medida impuesta que como se puede observar se ajustó al contenido de los hechos y situaciones acontecidas en sede registral, y por tanto no es desproporcionada. Ello, aunado a que lo que pretende dicha cautelar es la seguridad jurídica no solo de su titular respecto de la propiedad, sino la protección hacia terceros, sea en razón de sus alcances hacía el interés público, por ende, en resguardo de los derechos constitucionales y al bien jurídico tutelado. Por ende, se rechazan las manifestaciones realizadas por la señora Sylvia Ivankovich Cruz, en su condición de representante de la empresa RAICES DE CROACIA S.A., en dicho sentido.

Asimismo, se rechaza los argumentos externados por el señor Rolando Rodríguez Brenes, en calidad de Alcalde Municipal, siendo que como él lo ha externado en su escrito de agravios, la Administración registral debe someter su actuar al amparo del principio de legalidad contenido en el artículo 11 de la Ley General de la Administración Pública y 11 de la Constitución Política, siendo que los elementos fácticos expuesto conllevan a tener como vía de solución la jurisdiccional.

Por lo que, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Rolando Rodríguez Brenes en calidad de Alcalde Municipal, y Sylvia Ivankovich Cruz, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa RAICES DE CROACIA S.A., en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 09:15 horas del 24 de octubre de 2018, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

**SÉPTIMO. 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 Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el señor Rolando Rodríguez Brenes en calidad de Alcalde Municipal, y Sylvia Ivankovich Cruz, en su condición de apoderada generalísima sin límite de suma de la empresa RAICES DE CROACIA S.A., en contra de la resolución dictada por Registro Inmobiliario a las 09:15 horas del 24 de octubre de 2018, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos. 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***

***Kattia Mora Cordero***

***Ilse Mary Díaz Díaz***

***Jorge Enrique Alvarado Valverde***

***Guadalupe Ortiz Mora***

maf/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM