



RESOLUCIÓN DEFINITIVA

Expediente N° 2009-0958-TRA-RI (DR)

Diligencia Administrativa

Victor Manuel Mora Mesén, apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen N° 09-357-BI)

Propiedades

VOTO N° 015-2010

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las ocho horas treinta y cinco minutos del once de enero de dos mil diez.

Recurso de apelación interpuesto por el señor Víctor Manuel Mora Mesén, titular de la cédula de identidad número 2-236-123, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 12:00 horas del 20 de julio de 2009.

RESULTANDO

I. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, División Registral, en fecha 15 de julio de 2009, el señor Víctor Manuel Mora Mesén formuló diligencia administrativa con el propósito de impugnar el registro de las fincas de Heredia, folio real 166414-000 y 161760-000, alegando traslape con los planos presentados bajo los números 1-2329499 del 2 de junio de 2008 y 1-2135831 del cinco de febrero de 2007.

II. Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 12:00 horas del 20 de julio de 2009, dispuso rechazar **ad portas** la gestión promovida.

III. Que inconforme con lo resuelto, el señor Mora Mesén interpuso recurso de apelación en su contra en fecha 19 de agosto 2009.



IV. 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 del gestionante, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Rodríguez Jiménez; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS Y NO PROBADOS. Por tratarse el presente asunto de un tema de puro derecho, se prescinde de un elenco de hechos probados y no probados.

SEGUNDO. EN CUANTO AL FONDO. SOBRE LA LEGITIMACIÓN EN LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA. En relación con la figura de la legitimación, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho: "*...la legitimatio ad causam constituye una condición para que prospere la pretensión ... Legitimado en la causa es quien puede exigir que se resuelvan las peticiones hechas en la demanda, es decir, la existencia o no del derecho material que se pretende, por medio de sentencia favorable o desfavorable ... constituye entonces una condición para el dictado de la sentencia de fondo o mérito, pero no de la sentencia favorable...*" (**Voto N° 89 de las 14:50 horas del 19 de junio de 1991**). Por su parte, la doctrina procesal ha expresado que: "*...La legitimación procesal, entonces, es la consideración legal, respecto del proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio y en virtud de la cual se exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que dichas personas figuren como tales partes en el proceso ... La legitimación, entonces, es un presupuesto de la sentencia de mérito; el juez, previamente (dicho en términos lógicos) a la decisión, debe analizar si las partes que están presentes en el proceso ("las partes") son las que deben estar, esto es, aquellas que son las titulares de los derechos que se discuten ... la*



*legitimación es un presupuesto procesal (de la sentencia) de los cuales, según la mayoría de la doctrina y jurisprudencia, el propio magistrado puede revelar de oficio, aunque la parte no lo haya señalado..." (VÉSCOVI, Enrique. **Teoría General del Proceso**, 2ª Edición, Editorial Atenea, Buenos Aires, 1999, pp. 168-169).*

Para lo que concierne al asunto bajo examen, dispone el artículo 95 del Reglamento del Registro Público (Decreto Ejecutivo N° 26771 del 18 de marzo de 1998), que "Pueden promover la gestión administrativa los titulares de los derechos inscritos en el Registro y toda aquella persona que pruebe tener interés en el asunto, de acuerdo con los asientos del Registro" (el subrayado no es del original), de lo que se deduce que la legitimación para promover una gestión administrativa no puede provenir de cualquier fuente, sino que debe inferirse, necesariamente, de un asiento del Registro, resultando oportuno reiterar aquí lo establecido al respecto por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo (antiguo órgano jerárquico impropio del Registro Nacional) al considerar: "*...Revisada la legitimación de los recurrentes (...) es evidente que carecen de legitimación para gestionar tanto la nulidad o cancelación de la inscripción practicada, así como la inmovilización de las fincas Matrículas número ... dado que no demuestran ser titulares de ningún derecho inscrito en el Registro relativo a la inscripción de la escritura de traspaso del referido inmueble, como tampoco haber figurado como parte en dicho traspaso, ni haber autorizado esa escritura...*" (**Voto N° 774-2002 de las 9:50 horas del 19 de setiembre del 2002**), criterio este que ha mantenido reiteradamente este Tribunal Registral.

Así, una vez examinado el expediente venido en alzada así como la prueba documental presentada, por mayoría, este Tribunal concluye que, efectivamente, tal como lo consideró el Registro **a quo** en la resolución venida en alzada, existe una falta de legitimación **ad causam** del señor Víctor Manuel Mora Mesén, que justificará confirmar la resolución apelada.

Tal como quedó acreditado, de acuerdo con los atestados que obran en el expediente, es claro que el señor Mora Mesén nunca ha tenido, en el ámbito registral, relación alguna con las fincas



de Heredia 166414-000 y 161760-000. Y el mero hecho de tener inscrito a su nombre un plano catastrado no es suficiente para alcanzar la legitimación objetiva ante esta Sede, ya que, tal y como lo establece el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N° 34331-J, que en lo que interesa indica:

“Artículo 57.- Efectos de la publicidad catastral.

(...)

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.

(...)

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. (...)” (subrayados nuestros).

Por lo tanto, sin afirmar ni negar sobre lo pretendido, esto no puede ser conocido en la sede registral, ya que carece el gestionante de la necesaria legitimación objetiva proveniente de un asiento registral válido.

TERCERO. EN CUANTO A LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por todo lo expuesto, por mayoría, corresponde declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Víctor Manuel Mora Mesén contra la resolución final dictada por el **a quo**, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

CUARTO. 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 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, por mayoría, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el señor Víctor Manuel Mora Mesén en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las doce horas del veinte de julio de dos mil nueve, la cual se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. El Juez Adolfo Durán Abarca salva el voto. 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 para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE.

M.Sc. Guadalupe Ortiz Mora

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Lic. Adolfo Durán Abarca

Dr. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Norma Ureña Boza



VOTO SALVADO DEL JUEZ DURÁN ABARCA

PRIMERO. JUSTIFICACIÓN: Por cuanto el suscrito Juez discrepa del voto mayoritario de los restantes miembros del Tribunal, por la manera en que debería ser resuelto el recurso de apelación interpuesto por Víctor Manuel Mora Mesén, cédula de identidad 2-236-123, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las doce horas del veinte de julio del 2009, salvo el voto por las razones que a continuación se detallan:

SEGUNDO. CONSTATACIÓN DE LA PRUEBA DOCUMENTAL. CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN APELADA. Conforme la prueba documental constante en el expediente, el apelante presentó para inscribir en el Catastro Nacional, antes de su adscripción al actual Registro Inmobiliario, para efectos de información posesoria, el plano que primeramente se identificó con el recibo No 1-2135831 del 05 de febrero del 2007, el cual grafica una finca sin inscribir situada en Caño Negro, distrito quinto, Vara Blanca, cantón primero de la Provincia de Heredia, con una medida de 973691,48 metros cuadrados, declarándose como poseedor de dicho inmueble. (ver folio 18). Dicho plano fue devuelto defectuoso por el registrador Jorge Achong Ching, con fundamento en el artículo 50 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, estimando que los planos que en ese documento se pretendían modificar habían generado títulos de propiedad, según folios reales 4-166414-000, 4-161760, y 4-116413-000. Posteriormente, consta el reingreso de dicho plano con el número de recibo 1-2329499 del 02 de junio del 2008 (ver folios 14 a 16) y realizada la calificación registral por el Registrador Dagoberto Monge Sibaja, se procede a cancelar de oficio el anterior asiento de presentación 1-2135831, por haber devenido su caducidad, según Criterio de Calificación DCAT-1734-2007 y se señalan los siguientes defectos, con fundamento en los artículos 58 y 47 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, respectivamente: *“No procede información posesoria. Documento a catastrar se traslapa con fincas inscritas 4-161760-000 (H-994080-1993).” 4-166413-000 (H-994079-1993) y 4-166414-000 (H-994082-1993)”. “Visado del MINAE. Reserva Forestal Cordillera Volcánica Central.”*



En virtud del señalamiento de los indicados defectos suspensivos de la inscripción, el 15 de junio del 2009, el interesado presenta un ocurso ante la Dirección del Registro Público, solicitando la anulación de las inscripciones practicadas a favor de la sociedad MANANTIALES VERDES DE SARAPIQUÍ S.A., de las fincas de la Provincia de Heredia matrículas 166414-000 y 161760-000, al amparo de los planos catastrados números H-0994082-1993 y H-0994080-1993, arguyendo que con esos planos se titularon esos inmuebles, aún cuando los mismos traslapaban con otros planos otorgados a su favor y que grafican tierras que ha mantenido en posesión de buena fe y a título de dueño desde hace más de treinta años (ver folio 1). Según consta a folio 67 del expediente, mediante copia certificada por la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, el señor Víctor Manuel Mora Mesén tiene registrado a su nombre ante el Catastro Nacional el plano número 4-108936-2006, que grafica una finca para información posesoria, situada en Caño Negro, Vara Blanca de Heredia, con un área de 698723, 34 metros cuadrados.

La Subdirección del Registro Inmobiliario División Catastral, mediante Resolución de las doce horas del 20 de julio del 2009, encausando correctamente el ocurso bajo el procedimiento de la gestión administrativa, ordena rechazar ad portas la gestión promovida por el señor Mora Mesén por carecer de legitimación para iniciarla, estimando que *“no tiene derechos inscritos en el Registro que le permitan iniciar las presentes diligencias de gestión administrativa, de frente a los titulares de los inmuebles del Partido de Heredia números 161760-000 y 166414-000 (...) “el poseedor carece de título como propietario y puede inscribir su derecho justificando ante la autoridad judicial competente, previamente su posesión por más de diez años siempre que esa posesión sea de buena fe, y en calidad de propietario en forma continua, pública y pacífica (ver artículos 479, 855 y 856 del Código Civil, así como 1° de la Ley de Informaciones Posesorias, No 139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas), sin que sea susceptible de registración el derecho de posesión como tal antes de la declaratoria judicial, lo anterior aún y cuando el poseedor tenga inscrito en el Registro Inmobiliario, División Catastral, un plano a su nombre, ya que éste por sí solo no genera derecho alguno de conformidad con el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional que es Decreto Ejecutivo No 34331 de 27 de setiembre de 2008 (...)”*



TERCERO: LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL EN LAS DILIGENCIAS ADMINISTRATIVAS DE SANEAMIENTO CATASTRAL. Mediante el Decreto Ejecutivo No 33982-J del 08 de agosto del 2007, “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro No 6545 de 25 de marzo de 1981 y sus Reformas”, se amplió el marco de acción de la gestión administrativa y se vino a reconocer la inexactitud registral de origen extraregistral producida por el levantamiento catastral. Así se infiere de lo señalado en dicho Decreto, cuando en su motivación señala: “

“Que el procedimiento de gestión administrativa que realiza el Registro Nacional para el saneamiento de inconsistencias y errores en la información registral y/o catastral deberá gestionarse en un único procedimiento administrativo que permita de manera eficaz agilizar el proceso de saneamiento y conciliación de la información registral, catastral y la realidad física que muestre el levantamiento catastral que realiza el Programa de Regularización del Catastro y el Registro.”

De seguido dispone en lo que interesa el artículo 1º: *“De la gestión y la advertencia administrativa. En los casos de inconsistencias u omisiones en los asientos catastrales relacionados con asientos registrales, sean detectados por el Catastro o por el Registro de la Propiedad Inmueble, se procederá a la apertura de un proceso de gestión administrativa, que será tramitado por el Registro de la Propiedad Inmueble, con la colaboración del Catastro Nacional, que emitirá los informes por el Registro requeridos. Si la referida inconsistencia es advertida por el Catastro Nacional o cualquier interesado, el Catastro deberá trasladar el conocimiento del caso al Registro de Bienes Inmuebles...”*

Finalizado el procedimiento de gestión administrativa, el Registro de la Propiedad Inmueble deberá poner en conocimiento lo resuelto a la Dirección del Catastro Nacional, para que este proceda a actualizar el asiento catastral respectivo según lo resuelto en la gestión administrativa.” (La negrita no es del original).



Actualmente la gestión administrativa no está reservada sólo a la subsanación de error registral cometido en la fase de calificación e inscripción de documentos, sino que ahora, a tono con la jurisprudencia más reciente del Tribunal Registral Administrativo, tutela en sentido amplio la inexactitud de la publicidad registral, entendiendo como tal la falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, cuya causas pueden encontrarse en el ámbito registral o fuera de él (Ver artículo 14 del Decreto No 35509-J, “Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

El Transitorio I del Decreto Ejecutivo No 34331-J, que entró a regir con su publicación en La Gaceta del 26 de setiembre del 2008, que es el actual “Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, permite la aplicación de dichas disposiciones a este caso en concreto, en tanto resultan más beneficiosas respecto del trámite del plano de agrimensura en proceso de inscripción y que le fue denegado al recurrente. Y esto es así, porque dicho Reglamento vino a tutelar en forma esencial, un objetivo fundamental del catastro, a saber “la conciliación de información”, que ha de entenderse como *“la comprobación de conformidad de linderos e infraestructuras de una finca registrada en un plano, en relación con la correspondiente inscripción en el Registro Público de la Propiedad”* (ver artículo 1° inciso d)) , así también los alcances que se obtienen del catastro, entre ellos, *“conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica.”*(Ver artículo 5 inciso c).

El artículo 65 de dicho cuerpo normativo añade además: ***“Casos en que procede la gestión administrativa de oficio. En caso de existir cualquier irregularidad u omisión en los planos inscritos, sea detectada por el Registro Inmobiliario o por cualquier interesado, se deberá iniciar un proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I del Decreto número 33982-J “Reglamento al artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional No 6545 de 25 de marzo y sus reformas” y lo estipulado en los capítulos I y II del título cuarto del Reglamento del Registro Público, Reglamento 26771 de 18 de marzo de 1998.”*** (El subrayado no es del original)



En el caso que nos ocupa se colige que dicha normativa deviene totalmente aplicable y justifica la acción administrativa interpuesta por el apelante. En efecto, **consta inscrito a su nombre el plano No 4-108936-2006**, el cual aunque no fue invocado por él para sustentar la pretensión, se ubica en el expediente como prueba certificada traída de oficio por el Registro a quo y por ello no puede desconocerse su existencia, ni los efectos jurídicos derivados de su publicidad, en observancia del principio de verdad real que informa la naturaleza de este procedimiento. Dicho plano fue inscrito con posterioridad a los planos números H-994080-1993, que corresponde a la finca 4-161760-0000, el H-994079-1993 que grafica la finca 4-166413-000 y el H-994082-1993, que describe la finca 4-166414-000 y en su oportunidad superó el proceso de calificación, sin que se le señalara ningún tipo de traslape con los referidos planos de agrimensura, según lo previsto en el artículo 69 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional. Actualmente está siendo modificado por el que se pretende inscribir bajo el número de recibo 1-2329499, que en apariencia lo contiene, en tanto éste último aumenta la cabida del inmueble poseído por el recurrente; sin embargo ahora sí se le niega su inscripción por traslapar los planos relacionados. Esta circunstancia, en opinión del suscrito juzgador, evidencia que existe, entonces, una posible inexactitud en el levantamiento catastral del plano No 4-108936-2006, que aunque no fue denunciada expresamente por el recurrente en su petitoria, debe ser investigada por el Registro Inmobiliario, a la luz de los principios y la normativa que inspira el saneamiento catastral. El Registro a quo incurre en un error al considerar que la legitimación para interponer una gestión administrativa para determinar una inexactitud en el levantamiento catastral sólo procede cuando el plano cuestionado este inscrito en el Catastro Nacional y haya generado un título de propiedad, o sea la inscripción en una finca del folio real, pues mientras ello no ocurra la posesión que declare el titular de ese plano se constituye como un derecho provisional. con la posibilidad de verse disminuido frente a tercero con mejor derecho que posea título de propiedad – como ocurre en el sub lite - razón por lo que resultaría inoponible en sede administrativa. Aplica al caso lo dispuesto por el artículo 95 del Decreto Ejecutivo No 26771-J de 18 de marzo de 1998, en cuanto condiciona la legitimación para gestionar a los titulares de DERECHOS INSCRITOS en el Registro. Pero lo cierto es que este precepto no aplica para el saneamiento de asientos catastrales



y dicha interpretación contradice la normativa vigente, la cual más bien en el artículo 2° del Decreto No 33982-J señala expresamente:

*“Cuando se detecte por parte del Catastro Nacional o por cualquier interesado, alguna irregularidad u omisión en **planos inscritos** en el Catastro que no hayan generado inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, será la Dirección del Catastro quien proceda a iniciar el proceso de gestión administrativa de acuerdo con lo que establece el Título IV del Reglamento del Registro de la Propiedad Inmueble”.* (La negrilla no es del original)

Dado que en la actualidad el Catastro Nacional quedó adscrito a la Dirección del Registro Inmobiliario, corresponde a esta Dirección instruir la gestión administrativa para investigar y subsanar, si fuera posible, las irregularidades u omisiones que presenten los asientos catastrales. Debe entenderse, que la finalidad de este procedimiento no tiene efecto declarativo, en cuanto pretenda determinar un mejor derecho de posesión o propiedad entre los titulares de los planos inscritos o presentados, o bien entre éstos y aquellos que aparezcan como dueños de fincas, al amparo de planos debidamente catastrados, lo que está claro sólo puede dilucidarse en la vía judicial que corresponda. Este procedimiento fundamentalmente va dirigido a la conciliación jurídica, validación y saneamiento del Registro Inmobiliario, pretendiendo una delimitación exacta y precisa de los inmuebles, para lo cual, tal como lo explica el artículo 8 del actual Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, debe tenerse en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades y objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades. El principio in dubio pro actione que aplica a los procedimientos registrales no permite hacer una interpretación restrictiva de la legitimación para accionar frente la Administración Registral, máxime en el caso que nos ocupa, en donde hay amplitud en la normativa catastral a esos efectos, exigiéndose únicamente que “el interesado” tenga inscrito a su nombre un plano y que el mismo contradiga la conciliación jurídica.



CUARTO: SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO: Al determinar el suscrito Juez que en el sub lite deviene procedente la apertura del procedimiento de gestión administrativa incoado por el señor Víctor Manuel Mora Mesén, declaro con lugar el recurso de apelación interpuesto en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las doce horas del veinte de julio del dos mil nueve, la cual se revoca, debiendo devolverse el expediente a la Oficina de origen para que continúen los procedimientos.

Lic. Adolfo Durán Abarca



DESCRIPTORES:

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

- TE: LEGITIMACIÓN PARA PROMOVER LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
REQUISITOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
SOLICITUD DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL
- TG: ERRORES REGISTRALES
- TNR: 00.55.53