
RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0435-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

CARLOS LUIS MORA ROMAN, apelante

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2016-1060)

PROPIEDADES

VOTO 0188-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas treinta y seis minutos del ocho de mayo de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el empresario **Carlos Luis Mora Román**, vecino de Tres Ríos, cédula de identidad 1-0388-0906, en su condición de propietario de la finca 3-116722-000, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:50 horas del 19 de junio del 2019.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa inicia a solicitud de **Carlos Luis Mora Román**, en su condición de propietario registral de la finca del partido de Cartago 116722, quien indicó que se presentó a la Municipalidad de la Unión a pagar los impuestos del inmueble citado, y fue informado de la existencia de una finca con las mismas características de la de su propiedad, registro 153445, la cual difiere únicamente en su situación ya que se encuentra ubicada en otro distrito del cantón de la Unión.

Por medio de la resolución ahora apelada, el Registro Inmobiliario resolvió consignar

inmovilización sobre las fincas del partido de Cartago matrículas 116722, 153445 y 84725.

Por su parte el apelante expresa como agravios:

- En el presente caso existe una duplicidad de finca, pero ha quedado demostrado que es el propietario original del inmueble matrícula 3-116722-000, inscrita mediante el proceso de información posesoria, o sea mediando orden judicial. La finca falsa es la 153445, misma que los informes técnicos registrales señalan se encuentra en una ubicación distinta a la de su finca madre 84725, pero el Registro nunca se refirió a este hecho en la resolución impugnada.
- De los informes técnicos de Catastro se evidencia que la finca de su propiedad es la verdadera, por lo que no existe motivo alguno para que se ordene su inmovilización. Los informes indican que la finca 116722 es la más antigua en su nacimiento, esta es una razón por lo que prioritariamente se incluyó en el mapa catastral. Además, visto el histórico y el nacimiento de la finca 153445, se observa que es una segregación de la finca de Cartago 84725, la cual se ubica en otro bloque, las demás segregaciones si concuerdan con la ubicación de la finca madre. Desde su apertura la finca 153445 muestra una incongruencia, ya que no corresponde a la ubicación de su antecedente. La finca 116722 fue inscrita mediante el proceso de información posesoria, por lo que no debió ser inmovilizada, ya que las que se deben inmovilizar son las fincas 153445 y 84725.
- El Registro no se refiere al hecho de que la finca 116722 fue duplicada mediante una finca falsa, que se encuentra a más de 545 metros lineales de la finca madre, situación que señalan los informes técnicos emitidos por el Departamento Catastral. Reitera que los informes técnicos no fueron tomados en cuenta para

dictar la resolución impugnada, ya que de estos se extrae con claridad que cuenta con mejor derecho y que su finca es la verdadera.

Por su parte se apersonó como interesada Guiselle María Rojas Álvarez, cédula de identidad 4-0152-0686, propietaria de la finca de Cartago 145945, quien solicita se mantenga el levantamiento de la advertencia administrativa de dicha finca, como fue indicado en la resolución recurrida.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. SOBRE LA ADMISIBILIDAD DE LA PRUEBA. Para la resolución del presente caso se admite la prueba aportada al expediente de origen, que rola de folios 33 a 47, 52 a 57 y 211 a 215, y se trata de los informes técnicos rendidos por Luis Andrés Campos Pérez del Departamento Catastral Técnico, Subdirección Catastral, Registro Inmobiliario.

QUINTO. Analizado el acto administrativo de primera instancia, no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

SEXTO. SOBRE EL FONDO. LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El Principio de Fe Pública Registral es una ficción jurídica que favorece a los terceros, estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de este principio, la actividad registral, como actividad

humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extrarregistral**).

Debido a ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo 35509-J) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado *“De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento”*, en donde se establecen los procedimientos para subsanarlas, siendo que, una vez detectada, es necesario dar un aviso a terceros sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en los asientos afectados diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención y la inmovilización.

Por otra parte, en el Título III denominado *“Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral”*, se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es *“...cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...”* (artículo 35), siendo que dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la gestión administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de cita (artículo 38).

De conformidad con el artículo 21 del relacionado Reglamento, **la gestión administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de procurar que sea saneada o corregida cuando ello sea legalmente posible, y con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, proceder a inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección.** De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, puede el funcionario corregir los errores

cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada, además de garantizar que con esta corrección no se produce ninguna afectación a terceros o al ordenamiento jurídico.

Concluido el estudio del expediente venido en alzada, y con fundamento en el informe técnico emitido por el ingeniero Luis Andrés Campos Pérez, se determinó la existencia de una sobreposición total entre los planos C-0594445-1985 y C-0210528-1994, que describen a las fincas 116722 y 153445 respectivamente, naciendo una doble titulación ya que ambos predios ocupan un mismo espacio físico.

Advierte la autoridad registral que, si bien es cierto no se está en presencia de un **error de origen registral**, del montaje realizado se desprende la existencia de una **inexactitud registral** que consiste en la existencia de un traslape o sobreposición clara y contundente, del cual no es posible dilucidar cuál plano ha traslapado al otro.

En vista de lo anterior y con el fin de proteger la seguridad jurídica, resulta claro para este Órgano de Alzada que dichas inconsistencias ameritan la consignación de una medida cautelar registral, en virtud de la imposibilidad que tiene la autoridad administrativa de llevar a cabo su saneamiento y de declarar un mejor derecho.

Por ello, siendo que dentro de este procedimiento resulta imposible la subsanación de la inconsistencia detectada, es necesario disponer una orden de **inmovilización** de los bienes afectados, con el fin de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de citas:

Artículo 28. 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.

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien. Sin embargo, existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre todos los interesados**, y la otra, que consiste en que esos interesados pueden acudir a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, conforme lo disponen 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 que, se reitera: **es únicamente el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.**

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro Inmobiliario, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el montaje de los planos visible a folios 43 a 45 del expediente principal, que en el presente caso se presenta un traslape entre las fincas que representan los inmuebles de la provincia de Cartago matrículas 116722 y 153445. Existen dos asientos registrales de fincas independientes, pero en el campo se encuentran traslapadas totalmente, sea ocupan el mismo espacio físico, lo cual queda acreditado mediante los montajes realizados por el departamento Catastral-Técnico del Registro Inmobiliario.

Los alegatos de la parte apelante no son de recibo, ya que, pese a que su derecho nació previo al de la finca 153445, existe una inconsistencia que no puede ser subsanada en la vía registral administrativa, como bien lo explica la resolución impugnada.

Indica el impugnante que *“la finca falsa es la 153445, misma que los informes técnicos registrales señalan se encuentra en una ubicación distinta a la de su finca madre 84725; pero el Registro nunca se refirió a este hecho en la resolución impugnada”*.

Con respecto a lo anterior, el Registro fue claro y sí consideró esos aspectos, ya que indica con claridad que, pese a que las fincas 116722 y 153445 nacieron en momentos diferentes y publicitan planos distintos, se ubican en el mismo espacio físico del mapa catastral, por lo que la ubicación de la finca madre de la propiedad 153445 es un factor para valorar en la vía correspondiente, que no es precisamente la administrativa sino la jurisdiccional.

En todo momento la resolución impugnada se basa en los informes técnicos que concuerdan con la publicidad y veracidad de la información contenida en el mapa catastral. Y se debe reiterar que dicha información es exacta e inequívoca, y cuestionable únicamente en la vía jurisdiccional. La información que se plasma en el mapa catastral es la oficial.

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto sea por la sede judicial, o por la aquiescencia de los interesados a través de una correcta rogación, ya que lo que interesa es que la realidad extra registral concuerde con la registral. Recordemos que la seguridad jurídica se logra por medio de una debida publicidad registral, según lo establece el numeral 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que dispone en lo que interesa: *“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 o derechos...”, y por ende el Registro, a través de la información que dimana de sus asientos, debe garantizar esa seguridad y publicitar cualquier divergencia detectada para ese bien, pero éste no es competente para resolver conflictos como el presente.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por el departamento Catastral-Técnico del Registro Inmobiliario, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos y sus respectivas fincas, no queda más que declarar sin lugar la apelación y confirmar la resolución venida en alzada.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación planteado por Carlos Luis Mora Román en su condición de propietario registral de la finca de Cartago 116722, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 09:50 horas del 19 de junio del 2019, la que en este acto se confirma. Sobre lo resuelto en este caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**
- **gom**