

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2015-0065-TRA-RI (DR)- 588-16

Gestión administrativa

Flory Hidalgo Hernández, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2014-1537-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0210-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas treinta minutos del once de mayo de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación planteado por **Flory Hidalgo Hernández**, mayor, viuda, Licenciada en Educación, vecina de Heredia, con cédula de identidad 4-078-083, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:45 horas del 27 de setiembre de 2016.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 2 de julio de 2014, el señor **Rolando Elizondo Hidalgo** quien es mayor, casado, empresario, vecino de San Pablo de Heredia, con cédula de identidad 1-643-888; en representación de **Flory Hidalgo Hernández** informa que el plano catastrado **C-1449190-2010** se encuentra inscrito a favor de **Franklin Vargas Vega**; quien pretende utilizarlo para inscribir un terreno a su nombre mediante diligencias de información posesoria. El gestionante solicitó que se investigue si este plano se encuentra traslapado sobre el plano catastrado **C-0615055-1985** que grafica la finca 145085 de Cartago que es propiedad de su representada, y en razón de ello solicita que se cancele.

SEGUNDO. Que por resolución de 08:00 horas del 28 de julio de 2014, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente a efecto de realizar las investigaciones de mérito y ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en el plano **C-1449190-2010**, únicamente para efectos de publicidad, en tanto se continúa con el trámite que corresponde.

TERCERO. Que en resolución final dictada a las 10:45 horas del 27 de setiembre de 2016, el Registro Inmobiliario ordenó levantar la **Nota de Advertencia Administrativa** que había consignado en el plano **C-1449190-2010** y en su lugar consignar **Aviso Catastral**, el que se mantendrá hasta que se corrija el traslape existente.

CUARTO. Inconforme con lo resuelto, la señora **Hidalgo Hernández** interpuso recurso de apelación en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal.

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

Redacta la juez Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal prohija el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución venida en Alzada.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con el carácter de no probados que resulten de interés para el dictado de esta resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario admite parcialmente las diligencias administrativas presentadas por Flory Hidalgo Hernández en virtud de que el estudio técnico reveló la sobreposición del plano C-1449190-2010 con el plano C-0615055-1985 que corresponde a su finca 145085 de Cartago. Afirma que este traslape de planos provoca una inconsistencia que impide que se garantice la unidad, seguridad y congruencia de la información suministrada por los asientos registrales y catastrales. Agrega esa autoridad que el plano que origina la inconsistencia se registró para trámite de información posesoria y que el derecho de propiedad se antepone al de posesión, siendo esta última una parte del derecho de propiedad; es decir, una de las facultades del dominio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 264 del Código Civil. En vista de lo anterior, la Autoridad Registral ordena levantar la Nota de Advertencia Administrativa que se había consignado en el plano **C-1449190-2010** y en su lugar consignarle **Aviso Catastral** hasta que se corrija el traslape relacionado, en razón de que esa inconsistencia puede ser solucionada conforme al principio de autonomía de la voluntad, mediante el otorgamiento de un instrumento público que la subsane, sin que resulte estrictamente necesario acudir a la vía judicial. Aunado a lo anterior, manifiesta el Registro que la nota de advertencia administrativa es una medida cautelar restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral y que; ante la imposibilidad de corregir esas inexactitudes, puede derivar en la inmovilización del bien o derecho afectado, lo cual lo sustrae del tráfico jurídico. Por ello resulta inaplicable a un asiento catastral que grafica un derecho de posesión y además es desproporcionado, ya que lo que se requiere es únicamente dar aviso a terceros de la inconsistencia que afecta ese asiento catastral en tanto se logra el saneamiento de la publicidad registral.

Inconforme con lo resuelto, la **señora Hidalgo Hernández** manifiesta que adquirió la finca **145085** de Cartago que se encuentra graficada en el plano **C-0615055-1985** por adjudicación en un proceso ejecutivo tramitado ante el Juzgado Civil de Cartago. Que el señor Franklin

Vargas Vega pretende inscribir por información posesoria un lote de 2739 metros cuadrados utilizando el plano **C-1449190-2010** que traslapa su propiedad y ello le está causando enormes daños y perjuicios, ya que no puede vender o arrendar el inmueble y tampoco puede construir en él, por lo que el Registro debe cancelar de inmediato dicho plano

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Una vez analizado el expediente venido en alzada, advierte este Tribunal que en el **informe técnico DRI-CTE-002-0017-2016** realizado por Luis Andrés Campos Pérez, del SubProceso Fotogrametría Catastral del Departamento Catastral-Técnico del Registro Inmobiliario, se concluyó que el plano **C-1449190-2010** (de información posesoria) se traslapa con el plano **C-0615055-1985** de la finca 145085 de la provincia de Cartago.

Asimismo, se verifica que existe un traslape entre el plano C-0615055-1985 y los planos: **C-0728524-2001** y **C-0813766-2002**, ambos inscritos para trámite de información posesoria, a nombre de Héctor Ramón Hidalgo Ureña el primero de ellos y de Carlos Rodríguez Gómez y Mario Rivas Rossi el segundo.

También se indica que el Mapa Catastral refleja un traslape del plano C-0615055-1985 de la finca 145085 con el plano **C-0695286-2001** de la finca 191275 que se encuentra inscrita a nombre de El Estado y un traslape parcial con el plano **C-0526193-1983** de la finca 138283, siendo que esta última inexactitud ya se ventila en el expediente administrativo **2010-1253-RIM**, dentro del cual se consignó un aviso catastral sobre la finca 145085 de Cartago desde el 13 de setiembre de 2010.

De este modo se ha determinado que; para el caso bajo estudio, el plano que origina la inexactitud es el **C-1449190-2010**; levantado para inscribir una finca mediante diligencias de información posesoria, pero que se opone al plano que grafica la propiedad de la gestionante, lo cual confronta dos derechos: uno de posesión y otro de propiedad, siendo que éste último

se antepone al de posesión, que constituye una facultad de la propiedad, es el derecho o atributo más importante del dominio, tal como lo define el artículo 264 de nuestro Código Civil.

En vista de los agravios esgrimidos por la parte apelante, advierte este Tribunal que en virtud del asiento registral de la finca **145085** de Cartago, resulta claro que la señora Flory Hidalgo Hernández ostenta el **derecho de dominio** o propiedad absoluta ese inmueble, el cual adquirió en un proceso de remate que fue inscrito desde el 19 de enero de 2010. Asimismo, que el plano **C-1449190-2010** grafica un **derecho de posesión**, que su titular pretende inscribir a su favor mediante diligencias de información posesoria. No obstante, tanto el Registro Inmobiliario como este Órgano de Alzada, carecen de la facultad para ordenar su cancelación.

En virtud de lo anterior, el Registro Inmobiliario no consigna una medida cautelar en el inmueble propiedad de la gestionante, sino un aviso catastral en el plano origen del problema y remite a la interesada a los Tribunales de Justicia con el fin de dilucidar a quien le asiste un mejor derecho sobre el área de terreno que grafica el plano. No obstante, le advierte que es posible solucionar esta situación por convenio de partes.

En este sentido, comparte este Órgano de Alzada lo resuelto por la Autoridad Registral, toda vez que de conformidad con el principio constitucional de División de Poderes, esta sede administrativa no está facultada para ordenar la cancelación del plano objeto de estas diligencias y; en virtud de ello, su actividad se restringe a poner en conocimiento de terceros interesados de las eventuales inconsistencias que afecten los asientos registrales y catastrales, como en efecto se resolvió, a través de una medida cautelar de AVISO CATASTRAL cuyos efectos se circunscriben a la simple publicidad noticia, que no impide la inscripción de documentos posteriores.

Por otra parte, respecto de los planos **C-0728524-2001** y **C-0813766-2002** (inscritos para información posesoria); así como el plano **C-0695286-2001** que corresponde a la finca 191275 inscrita a nombre de El Estado -todos los cuales se encuentran traslapados con la finca de la gestionante- debe el Registro Inmobiliario proceder a iniciar los procedimientos correspondientes con el fin de dilucidar su situación y procurar el saneamiento de las inconsistencias detectadas en el informe DRI-CTE-002-0017-2016.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal Registral declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Flory Hidalgo Hernández**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:45 horas del 27 de setiembre de 2016, la que en este acto se confirma para que se modifique la medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa por un **Aviso Catastral** en el plano C-1449190-2010 y se realicen los procedimientos que corresponda para dilucidar la situación de traslape entre los planos: **C-0615055-1985**, **C-0728524-2001**, **C-0813766-2002** y **C-0695286-2001** y procurar el saneamiento de las inconsistencias detectadas en el informe DRI-CTE-002-0017-2016.

QUINTO. 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, 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 anteriores consideraciones se declara SIN LUGAR el recurso de apelación planteado por la señora **Flory Hidalgo Hernández**, en contra de la resolución

dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:45 horas del 27 de setiembre de 2016, la que en este acto se confirma para que: **1.-** Se modifique la medida cautelar de Nota de Advertencia Administrativa por un **Aviso Catastral** en el plano C-1449190-2010 y **2.-** Se realicen los procedimientos administrativos que corresponda con el fin de dilucidar la situación de traslape entre los planos: **C-0615055-1985, C-0728524-2001, C-0813766-2002 y C-0695286-2001** y procurar el saneamiento de las inconsistencias detectadas en el informe DRI-CTE-002-0017-2016. 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 Ortíz Mora