

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0632-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Corporación Varagui S.A., apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2014-1169-RIM)

Propiedades

VOTO 0275-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas cincuenta minutos del veintiséis de abril de dos mil dieciocho.

Recurso de apelación interpuesto por los señores Oscar Vargas Aguilar, cédula de identidad 1-0516-0851, y Eduardo Vargas Aguilar, cédula de identidad 1-0401-1068, en su calidad de apoderados generalísimos sin límite de suma de Corporación Varagui Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-685478, domiciliada en San José, Barrio México, calles 16 y 18 avenida 17, casa 646, contra la resolución emitida por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 25 de octubre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 18 de mayo de 2014, el señor Alejandro Vargas Solera, cédula de identidad 1-0156-0289, representando a Santa Ana Country Club S.A., cédula jurídica 3-101-266400, domiciliada en San José, Tibás, carretera a Santo Domingo, edificio CIVSA contiguo a Neón Nieto, inicia gestión administrativa, solicitando se declare el traslape de los planos SJ-23961-1955 y SJ-335365-79, se investigue el proceso de registro de este último y si además invade bienes demaniales, que se anule su inscripción y se inmovilice la finca 92708-A.

SEGUNDO. El Registro Inmobiliario, mediante resolución de las 12:00 horas del 25 de octubre de 2017, dispuso inmovilizar las fincas de San José 92708-A y 40126, y los planos catastrados SJ-23961-1955, SJ-335365-1979 y SJ-377610-1997.

TERCERO. Inconforme con la resolución mencionada la representación de Corporación Varagui S.A., el 1 de noviembre de 2017, planteó recurso de apelación en su contra, habiendo sido admitido para ante este Tribunal por resolución de las 15:00 horas del 7 de noviembre de 2017.

CUARTO. A la sustanciación del recurso se le ha dado el trámite que 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, previa la deliberación de ley.

Redacta la juez Soto Arias; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal no encuentra hechos que con tal carácter sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En el caso bajo análisis la Dirección del Registro Inmobiliario concluyó, basándose en el informe técnico y montajes de planos que constan en el expediente, que fueron aportados por el gestionante y verificados por el Departamento Catastral Técnico, que existe una sobreposición entre los planos SJ-23961-1955 y SJ-377610-1997, que grafican la finca del Partido de San José matrícula 40126, y el plano SJ-335365-1979 que grafica la finca del Partido de San José matrícula 92708-A, lo cual produce una inexactitud en la información

registral, situación que atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública registral, y va contra lo dispuesto en el artículo 57 párrafo primero del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

La empresa apelante indica que la resolución impugnada no resuelve todos los puntos y excepciones planteadas, aceptándolos o rechazándolos, ya que al momento de confección del plano no era dueña de la finca, la cual poseen de forma pública y pacífica desde 1979, que el Registro es incompetente para conocer de este caso que es una apropiación ilegal de finca, y que la inmovilización sale de toda proporcionalidad, por lo que solicita se revoque lo resuelto.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar los documentos que se le presenten para inscripción y 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 su 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.”*

El Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, decreto ejecutivo 35509- J, contempla en su título II lo referido a la inexactitud de la publicidad registral y los medios para su saneamiento. Se regula la llamada nota de advertencia administrativa, que es una medida cautelar que se consigna en una primera etapa del proceso, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión administrativa. Terminado el procedimiento, cuando el error o inexactitud no pueda ser subsanado administrativamente, por involucrar derechos adquiridos al amparo de la publicidad viciada, se podrá disponer una orden de inmovilización del bien involucrado, sustrayéndolo del tráfico jurídico.

La advertencia administrativa y la inmovilización son dos herramientas de publicidad registral

previstas en nuestro ordenamiento jurídico, las que se han constituido por antonomasia como las típicas medidas cautelares de naturaleza registral. La advertencia administrativa se encuentra regulada en los artículos 2 inciso 1) y 25 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, los que indican:

“Artículo 2- Definiciones. Para los fines del presente Reglamento, se entenderá por...

1) Nota de Advertencia: es una medida cautelar que se incluye cuando así se determine, en el asiento de inscripción al dar curso a una gestión administrativa, para efectos de publicidad noticia únicamente.

Artículo 25.- De la nota de advertencia administrativa. Mientras se realizan las investigaciones que correspondan, la Subdirección del Registro o el asesor en quien ésta delegue, podrá ordenar, cuando así lo considere, se consigne una nota de advertencia administrativa en la inscripción respectiva, para efectos de publicidad noticia, sin que impida la inscripción de documentos posteriores.

Verificado el estudio sin que exista una inexactitud registral, en la resolución que rechace la gestión, se ordenará la inmediata cancelación de la nota de advertencia de la inexactitud registral.”

Se entiende que la finalidad de la nota de advertencia es dar publicidad-noticia a un procedimiento de gestión administrativa que se desarrolla ante la Dirección del Registro Inmobiliario. Su vigencia está así determinada por la duración de la gestión.

Ahora bien, la inmovilización de un asiento de registro está regulada en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que indica:

“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.”

Habiéndose detectado una inconsistencia en la publicidad registral, y siendo jurídicamente inviable su sanación por verse comprometidos derechos de terceros que se atuvieron a ella estando viciada, deviene necesario bloquear el bien o derecho al tráfico jurídico, medida que estará vigente hasta tanto el asunto sea discutido y resuelto en sede judicial, o las partes involucradas lleguen a un acuerdo sobre el tema, todo al amparo del artículo 474 del Código Civil.

Dicha inmovilización tiene como efecto limitar la libre disposición del bien, y la única vía disponible para remediarlo, cuando no haya acuerdo entre los interesados, es la jurisdiccional, civil o penal, conforme a los artículos 41 y 153 de la Constitución Política.

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

En el caso concreto, mediante el montaje de los planos SJ-377610-1997 que modificó al SJ-23961-1955, que grafican a la finca 40126-000, y el plano SJ-335365-1979 que grafica a la finca 92708-A-000, se logra determinar que presentan un traslape. Analizada la situación jurídica de ambas, se encuentra que los planos fueron inscritos bajo la fe pública de los agrimensores que los confeccionaron, por lo que la inconsistencia no puede ser corregida de oficio según el artículo 474 del Código Civil, lo que conlleva a la inmovilización de las fincas hasta tanto las partes de mutuo acuerdo o un juez decida sobre la forma en que ha de sanarse la publicidad registral.

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 en la publicidad de los asientos, misma que trata sobre la diferencia entre la realidad publicitada y la realidad no publicitada en los asientos registrales,

independientemente de donde se origine, siendo un concepto más amplio que el de error conceptual y material definido en el anterior Reglamento, ahora definido como inexactitud de la publicidad registral en el artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario:

“Inexactitud de la publicidad registral. La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario, será considerada como una inexactitud en la publicidad registral. Según su origen las inexactitudes pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.”

Este Órgano Colegiado deduce entonces que la medida cautelar de inmovilización impuesta fue la correcta, ya que la publicidad que debe brindar el Registro Inmobiliario debe ser fehaciente para garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Los planos deben ser contestes con los asientos registrales situación que en este caso no se da, rompiéndose los principios de concordancia, publicidad y seguridad jurídica contemplados en el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional.

En cuanto a los agravios, debe tomar en cuenta la representación de Corporación Varagui S.A. que la sede registral no tiene la competencia necesaria para resolver lo que pide, lo cual queda correctamente explicado en la resolución final venida en alzada, por lo que no encuentra este Tribunal vicio alguno en su fundamentación, el cual es acorde al marco jurídico que rige su actuación. La realidad del terreno, la posible invasión de predios y la determinación de a quién le corresponde el derecho en disputa, no es algo que efectivamente pueda dirimirse en la sede registral, pero eso no obsta para que habiéndose verificado la existencia de una inexactitud registral, conforme a la competencia delegada por nuestro Ordenamiento según el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, el Registro pueda cautelar los bienes de forma administrativa. Los interesados deben, o ponerse de acuerdo sobre el terreno y su representación a nivel de planos catastrados, o resolver su conflicto ante los jueces de la República, de acuerdo a lo establecido en el artículo 474 del Código Civil. Hasta tanto eso no suceda, deben mantenerse inmovilizados los asientos espurios para que terceros puedan saber, al consultar la publicidad registral, la problemática que presentan.

Sobre el hecho de que Corporación Varagui S.A. no fuese la dueña del inmueble al momento de la confección del plano no es óbice para cautelar los asientos registrales inconsistentes, ya que en nada se está cuestionando su derecho de propiedad, esa no es la finalidad de la inmovilización, sino que ésta pretende dar una correcta publicidad a la problemática detectada. Dicha medida es proporcional, ya que es una de las finalidades del Registro Nacional el mantener una sana publicidad de sus asientos registrales, y por eso tampoco es motivo para levantar la inmovilización la posesión que se haya tenido sobre el inmueble, ya que en esta sede ese no es un punto que se pueda discutir o resolver.

Resulta necesario traer a colación el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro que en lo de interés señala *“La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.”*, por lo que no importa cuánto tiempo haya transcurrido desde la inscripción de un plano catastrado, si el mismo presenta inexactitudes, las mismas deben ser corregidas mediante la inscripción de un nuevo plano, de manera tal, que se garantice la unidad, seguridad y congruencia de la información suministrada tanto por el asiento catastral como por el asiento registral, pues la única forma de garantizar seguridad jurídica es a través de una publicidad registral sana.

En cuanto a la certificación de Registro que el apelante aportó, es preciso aclarar que cualquier documento que se aporte a un expediente, para tener valor legal ha de venir en original o debidamente certificado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 295 de la Ley General de la Administración Pública, que es Ley N° 6227 de 2 de mayo de 1978, publicada en La Gaceta N° 102 de 30 de mayo de 1978, dado que las simples fotocopias no son de recibo, por lo que al no cumplir este requisito la misma no puede ser considerada dentro del procedimiento.

Asimismo, debemos establecer que a pesar de que el apelante considera que el gestionante actuó sin justificación o motivo lícito, de la simple lectura del expediente se extrae, con meridiana claridad, la existencia verificada de una inexactitud registral, pues el montaje aportado cumple con los requisitos necesarios para ser aceptado como prueba, según se dispone en el oficio RIM-Sub-DFOT-0035-2014,

y ello es lo que conlleva a que el Registro, dentro de las facultades que la Ley le otorga, proceda a inmovilizar, puesto que habiéndose comprobado la existencia de la sobreposición de planos, y a pesar de que puede apreciarse en el expediente que todos los interesados se apersonaron a las presentes diligencias, no se llegó durante la tramitación del procedimiento administrativo, a una solución que pudiera definir de forma positiva la situación que se ventila en este proceso.

Finalmente, hemos de acotar en la circunstancia de que este Órgano encuentra que el actuar del Registro Inmobiliario se encuentra ajustado a Derecho, pues al tratarse de una sede administrativa los procedimientos son distintos a los que se tramitan en la sede judicial, y si bien es cierto pueden presentar similitudes e incluso informarse de muchos de sus principios, la forma de tramitación de unos y otros es distinta, y en especial los procedimientos de sede registral, que presentan características propias que los diferencian de todos los demás procedimientos de la Administración, por lo que no puede pretenderse litigar en ellos como se haría ante del Poder Judicial, pues ello incluso desvirtúa su naturaleza.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, 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 del Tribunal Registral Administrativo, decreto ejecutivo 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por los señores Oscar Vargas Aguilar y Eduardo Vargas Aguilar en representación de Corporación Varagui S.A., contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 12:00 horas del 25 de octubre del año 2017, la que en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. 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.

Roberto Arguedas Pérez

Priscilla Loretto Soto Arias

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortíz Mora