

RESOLUCION DEFINITIVA
EXPEDIENTE 2019-0580-TRA-RI
DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA DE OFICIO
ADOLFO ARIAS ARIAS, apelante
REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2016-833-RIM)
PROPIEDADES

VOTO 0283-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las nueve horas con veintitrés minutos del doce de junio del dos mil veinte.

Conoce este Tribunal el recurso de apelación planteado por el señor **ADOLFO ARIAS ARIAS**, mayor, portador de la cédula de identidad 2-0355-0987 en su condición de anotante del documento de citas tomo 2017 asiento 252747 en la finca del partido de Alajuela matrícula 181560, contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:23 horas del 8 de noviembre del 2019.

Redacta el juez Vargas Jiménez.

CONSIDERANDO

PRIMERO: OBJETO DEL PROCEDIMIENTO . La presente gestión administrativa la inicia de oficio el Registro Inmobiliario, según escrito presentado a dicha dirección el 29 de junio de 2019, por la registradora 132 del grupo 2, licenciada Yolanda María Arce Coto, la cual informa de una posible doble inmatriculación del plano A-424341-1997, el cual fue inscrito en las fincas del partido de Alajuela 181560 y 436882.

Que por medio de la resolución de las 10:23 horas del 8 de noviembre del 2019, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: POR TANTO “... **I**) Consignar la inmovilización sobre el inmueble del partido de Alajuela matrícula número...(181560), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización, o bien, lo solicite la parte interesada, mediante escritura pública que sea sometida a proceso de calificación por parte del registrador que corresponda, subsanando la inexactitud contenida en su asiento de inscripción ... **NOTIFÍQUESE ...**” .

Por su parte el aquí apelante, expresa como agravios:

Para que un plano catastrado pertenezca a un inmueble inscrito en el Registro Inmobiliario, es necesario que haya coincidencia en cuanto a situación, medida y linderos, considerando la importancia de estos últimos, según el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 34331; en lo que se refiere al acta de

deslinde e identificación y la conciliación de información, es la comprobación de la 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.

Agrega el recurrente que, el Registro inmobiliario resuelve parcialmente sus argumentos, señalando que el plano A-424341-1997 no grafica la finca de Alajuela 181560, pues el área contemplada en ese polígono ya está materializada en la finca 436772, consolidada antes que se incluyera ese mismo número de plano a este resto de finca. Pero no realiza un estudio de campo donde localice ambas fincas y así poder determinar a cuál de ellas pertenece el plano en discordia, violentando el artículo 2 de la Ley del Catastro Nacional.

Asimismo, manifiesta que el ingeniero Dagoberto Monge Corrales, realiza suposiciones con base en documentos inscritos en el Registro, pero no efectúa un estudio de campo que respalde sus argumentos. Destaca que el señor Adolfo Arias Arias no ha sido perturbado por nadie discutiendo su propiedad.

Sostiene la inconsistencia del informe rendido por el ingeniero Dagoberto Monge Corrales, pues a juicio del apelante, aquel soslaya el hecho de que el plano A-424341-1997, el lindero sur es MADERAS DE POCOSOL LIMITADA y la servidumbre de paso, la cual va de oeste a este y pasa entre el lote propiedad de su representado y el resto de la finca situación que no se da en el caso de la finca A-436882. Es tan malo el informe dado por el perito del Catastro Nacional pues no toma en cuenta que la finca A-181560 soporta una servidumbre de paso, como fundo dominante y como fundo sirviente, en tanto que la finca A-436882 colinda al sur con calle pública y por ende la salida no puede ser por una servidumbre. Solicita se revoque la resolución recurrida y se proceda a declarar que el plano en discordia pertenece a su propiedad.

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

TERCERO : EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO. Que 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.

QUINTO: SOBRE EL FONDO. En el presente caso las diligencias encargadas al ingeniero Dagoberto Monge Corrales del Subproceso de Conciliación Catastral, Departamento Catastral Técnico, giran en torno a la ejecución de una conciliación jurídico catastral de las fincas del partido de Alajuela 181560 y 436882, ya que las mismas se describen en el plano catastrado A-424341-1997, a fin de establecer a cuál de ellas les corresponde el plano citado.

Del informe elaborado se concluyó que, el plano A-424341-1997 le corresponde a la finca número 436882, consolidada antes de que se le incluyera ese mismo número de plano al resto de la finca 181560.

Para el caso concreto interesa citar, el marco de calificación registral limita tanto la función calificadora como la competencia material de la Gestión Administrativa, a la información que conste de los asientos registrales y del título o instrumento inscribible en el Registro. De esta forma el registrador, una vez confrontado el título a inscribir con la información constante en la **publicidad registral** inscribirá o denegará tal solicitud. Ahora bien, ocurre que la función calificadora que realiza el funcionario registral no es infalible y puede llegar a cometer un error que genere una inexactitud en la publicidad registral. Estos errores pueden ser provocados por el propio registrador, en cuyo caso se denomina error registral o bien un error que devienen de la sede notarial, judicial o administrativa, que son denominados errores extra registrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, la normativa le otorga a la Administración Registral, la utilización de medidas cautelares.

En este sentido, las medidas cautelares administrativas han sido concebidas como un instrumento cuyo objetivo es ofrecer publicidad a terceros interesados, con el fin de dar a conocer la existencia de posibles anomalías que afecten los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro ordenó inmovilizar la finca de la provincia de Alajuela 181560. Dichas medidas precautorias no solo obedecen a una actividad de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, sino que proporcionan y garantizan la seguridad jurídica de los bienes inscritos.

Al respecto véase, entre otros, el Voto No. 982-2001 de veintitrés de noviembre de dos mil uno, de la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo, que estableció:

“(...) III.- Tal y como lo ha referido nuestra jurisprudencia nacional en repetidas ocasiones, la nota de advertencia e inmovilización es de carácter concreto y afecta a propietarios identificados en los asientos registrales cuestionados. La finalidad jurídica de este acto no es la de “limitar” sino “cautelar” y de duración temporal. Tal medida cautelar es una técnica para proteger la propiedad, evitando la “publicidad” Registral de un asiento que por sus antecedentes sería eventualmente declarado nulo en la jurisdicción respectiva. Por intermedio del acto de advertencia e inmovilización, el asiento registral se sustrae del tráfico comercial de forma temporal mientras no se cancele la nota de advertencia o se efectúe la rectificación pertinente. (...)”. Dicha decisión no ha sido superada y este criterio sigue vigente para los efectos registrales.

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, al quedar comprobado en el informe técnico realizado por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de la finca 181560, ya que se

reutilizó un plano para rectificar sus datos originales; dicho plano, según la información que consta en el Registro está relacionado con otra finca, sea la número 436882 de la provincia de Alajuela. En virtud de lo anterior, se produjo la doble inmatriculación del espacio físico (fincas) graficado en el plano A-424341-1997. En este caso, existen fincas o terrenos separados, el problema se presenta porque la finca madre utiliza registralmente el mismo plano que ya fue usado anteriormente para la finca hija segregada, a la que verdaderamente le corresponde aquel plano, según la prueba aportada en autos.

Lo anterior, imposibilita a la Administración Registral, poder resolver esta situación, ya que no puede anular un asiento registral y otorgar la referencia de la finca 181560 al plano A-424341-1997, como lo pretende el recurrente, con lo cual se perjudicaría la publicidad registral. Recordemos que, a la Administración Registral le está vedado el otorgamiento de un derecho en contra de otro ya inscrito. El informe arroja una realidad jurídica registral, evidentemente existe una inexactitud en la realidad física que debe ser atendida en la sede jurisdiccional o subsanada por la parte interesada mediante la presentación de escritura pública a la corriente registral. Véase que la misma normativa otorga dos opciones para que el interesado subsane los errores en la publicidad registral (artículo 474 del Código Civil). Así las cosas, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por el interesado, ya que lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral.

Debe tomarse en cuenta 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, al disponer en lo que interesa, lo siguiente: “*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 aquel no resulta competente para resolver conflictos como el presente.

Mientras la situación se resuelve, lo único que corresponde a la Administración Registral es actuar tal como lo disponen los artículos 25 y 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo número 35509-J, según los cuales, aquella Administración puede disponer la consignación de una nota de advertencia en el asiento registral respectivo para efectos de publicidad únicamente, la que prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión; y, adicionalmente, una orden de inmovilización del bien involucrado, medida cautelar cuyo fin es la paralización del asiento registral, hasta que una autoridad judicial determine cuándo debe cancelarse esa inmovilización, o bien, cuando los interesados así lo acuerden, mediante documento público.

Tómese en cuenta que, en virtud del artículo 474 del Código Civil citado, al Registro le está vedado cancelar asientos inscritos, cuando existan en la publicidad registral terceros involucrados, al disponer lo siguiente: “*No se cancelará una inscripción sino por providencia ejecutoria o en virtud de escritura o*

documento auténtico, en el cual expresen su consentimiento para la cancelación, la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos”, de lo señalado se infiere que, debe ser mediante la respectiva ejecutoria de sentencia, emitida por autoridad judicial competente para hacerlo; o bien, mediante documento auténtico, en este caso, del otorgamiento de la respectiva escritura pública, en la que comparezcan todos los interesados y subsanen las inconsistencias que afectan los inmuebles cuya inmovilización dispuso el Registro.

En cuanto a los agravios del apelante de atribuir el error al ingeniero, se debe indicar lo siguiente:

En el presente caso no puede atribuirse la inconsistencia en la publicidad registral a un error a lo interno del Registro, ya que tanto el Registrador como el ingeniero encargado del estudio de antecedente registrales, ejecutaron la respectiva calificación de los documentos presentados amparados en el principio de legalidad; y bajo este supuesto, debe tenerse en cuenta que los documentos ingresados a la corriente registral (en este caso todos los movimientos y/o anotaciones en la finca 181560), tienen una presunción jurídica de certeza, toda vez que bajo la fe pública del notario y del profesional en topografía, se presume que los datos que se incorporaron en dichos documentos gozan de validez, eficacia, certeza y autenticidad sin lugar a dudas, salvo prueba en contrario.

Es en la vía jurisdiccional que se debe ventilar los agravios del apelante en cuanto a mejor derecho sobre una de las fincas en pugna. Como se ha reiterado por un asunto de legalidad, generalmente a la autoridad registral le está vedado la cancelación de asientos registrales de inconsistencias extra registrales (salvo cuando no haya matriz y no existan terceros protegidos). Las colindancias y servidumbre apuntadas por el impugnante no desvirtúan la información que arroja el informe rendido por el ingeniero, ya que el plano A-424341-1997 le corresponde a la finca número 436882, consolidado antes de que se le incluyera ese mismo número de plano al resto de la finca 181560; el plano solo puede ser utilizado una vez y no se puede pretender que se utilice de nuevo en otra finca.

El apelante alega que no existe un estudio de campo para poder determinar con certeza lo citado en el informe rendido por el ingeniero Dagoberto Monge Corrales. Cabe destacar con respecto a este punto que, de folios 105 a 110 del expediente principal se realizó un estudio de antecedentes de la finca 181560 y la 436882 a fin de determinar a cuál de estas corresponde el plano A-424341-1997, dicho estudio se realizó con la información registral, incluyendo datos concretos, amparados en la publicidad registral, cuya verificación in situ y su eventual saneamiento corresponde a las partes titulares involucrados, y no a un estudio técnico por parte del Registro.

De lo anterior, se colige que el señor Arias Arias, cuenta con otros medios para garantizar su derecho, sea tanto en la sede jurisdiccional o subsanando la inexactitud de común acuerdo con quien corresponda, en la vía administrativa, por lo que no puede indicar que las medidas tomadas para resguardar la seguridad jurídica registral y la publicidad registral le causen indefensión.

De todo lo anterior queda claro que, en ausencia de un acuerdo entre las partes interesadas, y habiendo terceros involucrados que podrían afectarse, esta situación únicamente puede ser ventilada en estrados judiciales, en donde con mayor amplitud y libertad probatoria y con competencia suficiente para declarar un mejor derecho de propiedad, sean establecidas las medidas correctivas necesarias que resuelvan los conflictos surgidos a raíz de las actuaciones de quienes originalmente titularon las fincas, ocasionando la doble inmatriculación de las fincas ya que ambas remiten a un mismo plano debidamente catastrado.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, en virtud de que se evidencia una sobreposición entre dichas fincas, no queda más que confirmar la resolución recurrida venida en alzada.

Tomando en cuenta todas las anteriores consideraciones, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por **ADOLFO ARIAS ARIAS**, en su condición de anotante del documento de citas tomo 2017 asiento 252747 en la finca del partido de Alajuela matrícula 181560, contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:23 horas del 8 de noviembre del 2019, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **se declara sin lugar el recurso de apelación** interpuesto por el señor **ADOLFO ARIAS ARIAS**, en su condición de anotante del documento de citas tomo 2017 asiento 252747 en la finca del partido de Alajuela matrícula 181560, contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las 10:23 horas del 8 de noviembre del 2019, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. 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

Carlos Vargas Jiménez.

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/KQB/CVJ/LVC/PSA/GOM

DESCRIPTORES

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