

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2016-0492-TRA-RI (DR)

DILIGENCIAS DE GESTION ADMINISTRATIVA

JUAN JOSÉ VARGAS BARRANTES, Apelante

REGISTRO INMOBILIARIO, DIVISION REGISTRAL

(Exped. de Origen 2012-0026-RIM)

VOTO No 339-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica a las catorce horas quince minutos del once de julio de dos mil diecisiete.

Recurso de Apelación presentado por el señor **Juan José Vargas Barrantes**, mayor, casado, educador, vecino de Alajuela, con cédula de identidad número 2-240-222, en su condición personal contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, a las ocho horas del doce de julio dos mil dieciséis.

RESULTANDO

PRIMERO. Diligencias administrativas incoadas de oficio por la funcionaria Vanessa Chaves registradora de la Subdirección Catastral mediante el cual informa que los planos A-119095-1993 y A-276819-1977 contradicen los estados parcelarios evidenciando traslapes documentales siendo que los mismos describen terrenos correspondientes a la finca de Alajuela matrícula 259966.

Al respecto indicó lo siguiente:

“(...) Los planos A-119095-1993 y A-276819-1977, contradicen los estados parcelarios,

evidenciando traslapes documentales, por lo que se hace el debido reporte a la Asesoría Jurídica, para que se inicien las correspondientes diligencias administrativas que permitan advertir en los señalados asientos registrales, que los mismos describen terrenos correspondientes a la finca folio real matrícula del partido de Alajuela 259966”.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 9:00 horas del 20 de enero de 2012 la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, autorizó la apertura del expediente administrativo **No. 2012-0026-RIM** ordenando “... *Consignar advertencia administrativa en los planos catastrados números A CIENTO DIECINUEVE MIL NOVENTA Y CINCO –MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (A 119095-1993) Y A DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE (A- 276819-1977) únicamente para efectos de publicidad, mientras se continúa con el trámite del expediente... ”. (v.f 10 expediente principal)*

TERCERO. Que mediante oficio **RIM- AJRI-187-2012**, de 9 de febrero de 2012, se solicitó a la Coordinación del Área de Estudios Especiales de la Subdirección Catastral a efectos de determinar una presunta sobre posición de los planos catastrados A- 913957-1990 que corresponde a la finca del partido de Alajuela 259966 y los planos catastrados A-119095-1993 y A-276819-1977 de información posesoria, realizar el montaje y conciliación respectiva. *(v.f 17 expediente principal)*

CUARTO. Que en respuesta a lo solicitado, mediante oficio suscrito por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, de fecha 27 de mayo de 2013, informa que realizado el estudio solicitado, con base en la ubicación geográfica de los planos se determina que la finca 2-491083-plano A-1556767-2012 (Sic) y 2-304744 plano A-119095-1993 se traslapan entre sí y con el plano A-276819-1977 el cual no consta en la base de datos que haya originado movimientos registrales. *(v. folios 49 a 51 expediente principal)*

QUINTO. Que mediante resolución de las trece horas con treinta minutos del ocho de julio de dos mil catorce la Asesoría Jurídica resolvió “(...) *Consignar una nota de advertencia administrativa en las fincas matrículas 491083 y 304744 del partido de Alajuela y en el plano catastrado A-1556764-2012 únicamente para efectos de publicidad. II. Continuar con el debido proceso*”(v.f.52 del expediente principal))

SEXTO. Que mediante resolución de las catorce horas del ocho de julio de dos mil catorce, se confirió la audiencia de ley, a los señores **Augusto Moreira Zarate** en su calidad de apoderado de la Reforestaciones Marjo S.A, **Juan José Vargas Barrantes** titular registral de la finca matrícula 304744 del partido de Alajuela y a la señora **Rosa Morera Alvarado** poseedora del plano catastrado A-276819-1977. (f.53 del expediente principal)

SETIMO. Que el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, mediante resolución dictada a las ocho horas del doce de julio dos mil dieciséis, dispuso en lo que interesa: **SE RESUELVE:** “(...) *I. Consignar INMOVILIZACION sobre las fincas matrículas 491083 y 304744 del Partido de Alajuela II. Consignar INMOVILIZACION sobre los planos catastrados A-1556764-2012, A-119095-1993 y A-276819-1977...*” (folios 126 a 146 del expediente principal)

OCTAVO. Que inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 26 de julio de 2016, el señor **Juan José Vargas Barrantes**, en su condición personal, presentó el recurso de apelación contra la resolución relacionada y en virtud de que fue admitido conoce este Tribunal. (v. folios 153 a 156 del expediente principal)

NOVENO. A la sustanciación del recurso se la ha dado el trámite que corresponde y no se han observado 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 ley

Redacta el Juez Alvarado Valverde, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario en la resolución apelada.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR LOS APELANTES. En la resolución impugnada, el Registro Público de la Propiedad Inmueble; una vez verificada la existencia de inexactitudes en los asientos catastrales y registrales sobre los planos catastrados A-1556764-2012 A-119095-1993 y A-276819-1977 y en las fincas del partido de Alajuela matrículas 491083 y 304744, por encontrarse traslapadas entre sí. ordena la inmovilización de las fincas y de los planos catastrados señalados.

Por su parte, el apelante **Juan José Vargas Barrantes**, alega que desde 1980 está en esa propiedad; indica que con vista en los planos A-276819-1977 inscrito a nombre de Rosa Morera Alvarado y el plano número A-22107-1974 inscrito a nombre de María Asunción Casanova, que no se les ha tomado declaración por lo que existen vicios en el debido proceso. Agrega que resulta confuso el año en que fue confeccionado el plano número A-119095-1993, ya que considera que el año correcto sería 1995. Solicita declarar sin lugar la gestión administrativa por no respetarse el debido proceso, que se archive el expediente y que se lleve a cabo un reconocimiento en el lugar de los hechos.

CUARTO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la presente Gestión Administrativa, el Registro Inmobiliario, mediante informe emitido por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, funcionaria de la Sección de Conciliación Catastral de la Subdirección Catastral de fecha 27 de mayo de 2013, determinó que la finca del partido de Alajuela 491083 plano A-155764-2012 y la finca de Alajuela 304744 con el plano A-119095-93 se traslapan entre sí y con el plano A-276819-1977, el cual no consta en la base de datos que el mismo haya generado movimientos registrales.

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 extraregistrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extraregistral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extraregistrales, 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 afectan los bienes y derechos inscritos en el Registro, tal como sucede en el caso de estudio, en donde el Registro a quo ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de Alajuela matrículas 491083 y 304744, así como los planos catastrados A-1556764-2012, A-119095-1993 y A-276819-1977. 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. (...)”*

En ese mismo sentido, la doctrina nacional ha reconocido con acierto que “...la inmovilización surge en respuesta a una inexactitud registral, (...); la cual se caracteriza por ser una **medida cautelar** en virtud de que protege la seguridad jurídica que otorga el Registro Público en el tanto que evita seguir publicitando una información que se presume incierta; **es preventiva**, en igual sentido previene a los terceros mediante la publicidad, de ser afectados por una circunstancia que eventualmente desconocerían; **es temporal**, debido a que depende del grado de interés y diligencia que tengan las partes interesadas en levantar la nota...” (Palacios Montero (Ingrid) y Fajardo Torres (Anabi), “Inmovilización registral”, Revista de Ciencias Jurídicas, N° 100, Universidad de Costa Rica-Colegio de Abogados, Enero-Abril, San José, p.285) (Lo subrayado es propio).

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por la ingeniera Yenory Jara Vásquez, funcionaria de la Sección de Conciliación Catastral de la Subdirección Catastral de fecha 28 de mayo de 2014, en el montaje

de los planos en el cual concluye que la finca 2-491083 plano A-1556764 -2012 y 2-304744 plano A-119095-1993 se traslapan entre sí y con el plano A-276819-1977 del cual no consta en la base de datos que el mismo haya generado movimientos registrales.

Si se observa la ubicación geográfica que se dibuja a folio 51, encontramos que el plano A-119095-1993 representado por el color verde magenta que generó la finca del partido de Alajuela 304744 y el plano A-1556764-2012 representado por el color amarillo que generó la finca de Alajuela número 491083 se traslapan con el plano A-276819-1977 representado por el color morado levantado para información posesoria y el cual no generó título se sobreponen entre sí de lo cual se concluye que existen contradicciones entre los estados parcelarios.

Lo anterior imposibilita a la Administración Registral, poder resolver esta situación, ya que para ello se deben anular planos y por supuesto la finca que grafica ese documento, con lo cual se perjudicaría a uno de los titulares. Recordemos que a la Administración Registral le está vedado la declaratoria de un mejor derecho en contra de otro ya inscrito.

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 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.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Inmobiliario, División Registral y División Catastral en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar

sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública. Para lograr esa publicidad transparente, debe ser conocido este asunto en la vía jurisdiccional, con el fin ya dicho, de que sea en esa sede donde se dirima el mejor derecho sobre el bien.

Mientras que ello 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 que es Decreto Ejecutivo número 35509-J, que instituyen que la Administración Registral 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 de los bienes involucrados, que es una 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 soliciten.

Tómese en cuenta que en virtud del artículo 474 del Código Civil, 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 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 que 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 a quo.

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 sobreposición de planos que origina estas diligencias.

Dado este cuadro fáctico, no resultan de recibo en esta Instancia los alegatos de la parte recurrente, ya que se tuvo por acreditado que el plano A-119095-1993 que generó la finca del partido de Alajuela 304744 y el plano A-1556764-2012 que generó la finca de Alajuela número 491083 se traslapan entre sí y con el plano A-276819-1977 levantado para información posesoria y el cual no generó título, por lo que se concluye que existen contradicciones entre los estados parcelarios, siendo que el Registro a quo se encuentra impedido para corregir dicha inconsistencia, dado que la situación que se presenta resulta la declaración de un mejor derecho a uno de los titulares de las fincas involucradas, lo cual se traspasaría la línea divisoria que divide a los tribunales administrativos con la vía judicial conforme a los artículos 9 y 153 de la Constitución Política. Además, en el presente caso el asunto se encuentra en la sede judicial ya que sobre el inmueble de la provincia de Alajuela matrícula 304744-000 consta anotada demanda ordinaria bajo el expediente número 14-000290-0298-AG

En los agravios indica el apelante que desde el año 1980 está en esa propiedad y que veinte años atrás nadie hablaba de ningún traslape, indica además que en razón de que no se les ha tomado declaración a las señoras: Rosa Morera Alvarado titular del plano A-276819-1977 y María Asunción Casanova titular del plano A-22107-1974 que existen vicios en el debido proceso.

En cuanto a este punto es oportuno aclarar que respecto al plano A-276819-1977 indica un derecho de posesión a nombre de Rosa Morera Alvarado el cual no generó título y en cuanto al plano A-22107-1974 se indica en el informe técnico suscrito por la ingeniera Yenory Jara Vásquez visible a folio 49 del expediente que a la finca de la provincia de Alajuela número 145274 con el documento tomo 554 asiento 19457 se le realiza una rectificación de número de plano incluyendo

el señalado por el recurrente A- 22107-1974 el 20 de enero de 2006. En el presente asunto no existe violación al debido proceso, toda vez que el Registro a quo ha conferido las audiencias de ley a los afectados y en cuanto a la señora Rosa Morera Alvarado se le notificó mediante edictos tal y como consta a folio 18 del expediente, por lo que no hay indefensión alguna como lo pretende hacer ver el recurrente.

Ha quedado acreditado el hecho de que los planos A- 155764-2012, A-119095-1993 y A-276819-1977 se encuentren sobrepuestos, este error que generó una inconsistencia en la Publicidad Registral no se originó en el Registro, sino más bien de los documentos que las partes solicitan al Registro para su inscripción, siendo que su presentación al Diario del Registro constituye por sí un asunto puramente extraregistral, siendo imposible detectar por parte del registrador por no contarse con los instrumentos tecnológicos apropiados, que ayudaran al calificador a determinar la existencia del plano y relacionarlo con otros ya existentes que se sobreponían en inmuebles inscritos.

De lo expuesto, y con base en el informe técnico de folio 49 citado, se colige que efectivamente estamos en presencia de un traslape de planos, siendo que el Registrador debía de confiar en la fe pública del notario a la hora de que se incluía un plano con la finca correspondiente. En el caso concreto, el calificador también tenía que confiar en la fe pública del Juez, que mediante un procedimiento judicial ordenó la inscripción de la finca de la provincia de Alajuela matrícula, 304744-000, la cual nació por información posesoria y la finca 491083 la cual nace el 15 de marzo de 2012 producto de la reunión de las fincas 2-154740, 2-259966, 2-371058, 2-425056 y 2-425057.

Razón por lo que no procede en esta sede administrativa resolver esta situación, ya que ambos asientos encuentran legitimidad en cada una de las sedes de que proviene y que nutren a la Administración Registral para realizar su trabajo.

Dado que el asunto está en conocimiento de la sede judicial debidamente cautelado en el asiento de la finca 304744 de Alajuela propiedad de Juan José Vargas Barrantes, es procedente confirmar la resolución venida en alzada, a pesar de que los resultados del proceso objetivamente contienen el saneamiento de la publicidad registral inmobiliaria, ya que determinan el destino de los asientos que actualmente permanecen con información inexacta. -como se demuestra a folio 63 del legajo de apelaciones; tal sentencia no está en firme, por lo que no es posible postergar el dictado de resolución por parte de este tribunal, siendo que, en todo caso, en cualquier momento las partes pueden resolver el asunto en sede judicial (lo cual está pendiente) o eventualmente tomar los acuerdos que consideren pertinentes en su caso. Según advierte la misma resolución que se apela.

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, Subdirección Catastral en razón de lo cual debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor **Juan José Vargas Barrantes**, en su condición personal contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, a las ocho horas del doce de julio dos mil dieciséis.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 consideraciones que anteceden, se declaran sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por el señor **Juan José Vargas Barrantes**, en su condición personal contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, Subdirección Catastral, a las ocho horas del

doce de julio dos mil dieciséis, la cual 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.

Norma Ureña Boza

Carlos José Vargas Jiménez

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Roberto Arguedas Pérez