

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2018-0061-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

Claudio Molina Salazar, apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen 2017-1184-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0341-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas con diez minutos del seis de junio de dos mil dieciocho.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Claudio Molina Salazar**, con cédula de identidad 1-231-007, quien dice ser adjudicatario del derecho de posesión descrito con el plano **5-1035629-2005**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 5 de diciembre de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante oficio presentado ante el Registro Inmobiliario el 16 de noviembre de 2017, la Dirección de Personas Jurídicas remite escrito presentado por el señor **Claudio Molina Salazar**, de calidades indicadas quien solicita la anulación de la finca con matrícula **25901** de Guanacaste, cuyo titular es **Hotelera Avellanas S.A.** por considerar que mediante un fraude registral con ocasión de estafa se utilizó el plano **5-49452-1963**; perteneciente a José Villafuerte Baltodano, para apoderarse de la porción de terreno graficada en el plano **5-1035629-2005**, el cual se encuentra inscrito a su nombre para obtener una concesión por parte de la Municipalidad de Santa Cruz.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las 08:00 horas del 5 de diciembre de 2017 el Registro Inmobiliario dispuso: “...1) *Por no ser de conocimiento de esta sede administrativa los hechos que denuncia el señor CLAUDIO MOLINA SALAZAR, cédula 1-0231-0007, se deniega su gestión; toda vez que ha quedado demostrado la inexistencia de un error registral en la calificación e inscripción de los documentos relacionados en la historia de la finca matrícula número 5-25901, ni configurarse ningún elemento objetivo que sustente las exigencias del numeral 32 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, para que proceda la imposición de una nota de prevención por inexactitud extra-registral o cancelar la inscripción de documento alguno. 2) Una vez firme la presente resolución, procédase con el archivo definitivo del presente expediente...*”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, el señor Molina Salazar recurrió lo resuelto por el Registro Inmobiliario y en razón de ello conoce este Tribunal.

CUARTO. A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le 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 una vez concluidas las deliberaciones de rigor.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal admite como propio el elenco de hechos que por demostrados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada. Únicamente se agrega los siguientes: **V.-** Que el plano **5-1035629-2005**, grafica una porción de terreno ubicada en la zona restringida de 150 metros de Playa Avellanas y que se encuentra en administración de la Municipalidad de Santa Cruz de Guanacaste, para

dar en concesión a Claudio Molina Salazar, con un área de 57,817.62 metros cuadrados y en él se indica que modifica el plano G-9536-1973 (folio 18).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal considera como único hecho no demostrado, el siguiente: **1.-** Que el gestionante no demostró; mediante algún elemento técnico, que el asiento registral de la finca 25901 de Guanacaste o el plano que la describe (G-49452-1963) presenten sobreposición sobre el plano G-1035629-2005.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez analizado el presente asunto, la Subdirección del Registro Inmobiliario afirma que *“... de conformidad con los hechos denunciados por el gestionante, no se colige la existencia de ninguno de los supuestos enumerados como prueba objetiva necesaria para proceder a la eventual cautela administrativa de los asientos registrales por ellos citados, mediante una nota de prevención por inexactitud registral; y mucho menos, para cancelar en sede administrativa un acto jurídico que fuera inscrito y por lo tanto publicitado registralmente...”* (folio 59) Y en virtud de ello **deniega** lo solicitado por el gestionante, ordenando el archivo del expediente, por considerar que; desde el punto de vista registral, no es posible inferir que se haya producido un error o nulidad en el proceso de calificación de ninguno de los documentos que aparecen en la consulta histórica de la finca matrícula número 25901 de Guanacaste, de lo que se concluye que no existe ningún aspecto que pueda ni deba ser conocido o investigado en esa sede administrativa.

El **gestionante** manifiesta en sus **agravios** que lo resuelto por el Registro Inmobiliario *“...no se ajusta a lo solicitado, que fue la anulación de la inscripción de la finca, no de la matrícula por cuanto se inscribió con un plano que había pertenecido al Señor Jose María Villafuerte Baltodano, que lo fue el número G 49452 del 23 de mayo de 1963- que fue sustituido diez después años del 63 por el plano número G 9536-73- 5 de junio 1973...”* (folio 63) Afirma que la finca 25901 nació a la vida jurídica como resultado de diligencias de información posesoria tramitadas ante el otrora Instituto de Tierras y Colonización, y en virtud de ello ese

instituto ordenó su inscripción con el plano **G 9536-73** y no con el plano del año 1963. Agrega que Hotelera Avellanas tomó el plano de Jose María Villafuerte (**G 49452-1963**) y se lo incluyó a la finca 25901, adjudicándosela mediante juicio ordinario. Con fundamento en dichos argumentos, pide se resuelva conforme a derecho ya que la finca 25901 no nació con el plano del año 63.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. I.- DEL OBJETO DE PROTECCIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL. En el artículo 1° de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público (Ley 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas) se define como propósito del Registro Nacional: “...*garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros...*”

De este modo, es fácil concluir que el objeto de protección de nuestro sistema registral, para el caso de los bienes inmuebles, se refiere estrictamente al **derecho de propiedad**, es decir, derechos tales como el derecho de posesión en modo alguno pueden acceder a la Publicidad Registral y por ello no pueden disfrutar de los efectos jurídicos que produce la fe pública registral.

Adicionalmente, resulta oportuno señalar que de conformidad con la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre (Ley 6043 del 02 de marzo de 1977) la zona marítimo terrestre se compone de dos áreas, a saber:

a) área pública que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja, está destinada principalmente al uso público, libre, gratuito e igualitario, al servicio de todas las personas, al disfrute colectivo, recreación, práctica de deportes, esparcimiento, y libre tránsito (salvo vehículos de motor), por ello, en dicha sección no está permitido ningún tipo de ocupación, posesión, ni desarrollo, excepto las obras de infraestructura y de construcción que su caso aprueben el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto Costarricense de Turismo, el Instituto Nacional de

Vivienda y Urbanismo ó la Municipalidad a cuya jurisdicción corresponda la zona a utilizar (Art. 22 Ley 6043).

Y **b) área restringida** que está compuesta por la franja de terreno que se conforma de los restantes ciento cincuenta metros siguientes a la zona pública y por los demás terrenos en los casos de las islas (Art. 10 Ley 6043). En esta zona si está permitida la explotación del terreno por particulares, siempre y cuando dicho derecho de explotación haya sido otorgado por medio de una **concesión administrativa**, (Artículo 39 Ley 6043). Con la concesión administrativa se otorga un derecho real de origen administrativo, inscribible en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre bajo un régimen especial, en donde **el concesionario nunca podrá ostentar un derecho de propiedad** sobre la misma.

II.- SOBRE EL PLANO CATASTRADO Y LOS EFECTOS DEL ASIENTO CATASTRAL. En el artículo 2, inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, (que es Decreto Ejecutivo No. 34331 del 29 de noviembre de 2007 y sus reformas), se define como plano de agrimensura, aquel **que representa en forma gráfica y matemática un inmueble**, y que cumple con las normas que en él se establecen. Siendo que, dicho plano **surte efectos una vez inscrito** en el Catastro Nacional, que es cuando se constituye en un plano catastrado (Ibíd. artículo 2 inciso p).

Dentro de los efectos conferidos al asiento catastral; dispone el artículo 57 del citado Reglamento que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, así como definir gráficamente el inmueble de que se trate. En ese mismo artículo se determina que:

“...El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil...”

En este mismo sentido, el artículo 301 del Código Civil establece que:

Artículo 301. Mensura La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.

Debe recordarse además que la fe pública del agrimensor tiene un alcance restringido, toda vez que de acuerdo al literal 11 del Reglamento para el Ejercicio de la Topografía y la Agrimensura, (que es Decreto N° 21 del 26 de febrero de 1970), en concordancia con el 19 del Reglamento a la Ley de Catastro, esta fe pública se limita a “...la información gráfica y escrita que contengan los planos y documentos por ellos suscritos, referentes a derroteros, áreas y localizaciones...”

En virtud de todo lo anterior, los efectos que produce en la Publicidad Catastral un plano de agrimensura inscrito en la División Catastral del Registro Inmobiliario, se encuentran suspendidos hasta tanto el plano catastrado genere un movimiento, esto es, hasta que origine un título de propiedad que se inscriba en la División Registral del Registro Inmobiliario, en cuyo caso la inscripción de ese plano en el Catastro se torna de provisional en definitiva, tal como lo dispone el artículo 71 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional.

En resumen, debe entenderse entonces que los efectos del asiento catastral ante terceros interesados, dependen o están supeditados, a la posterior inscripción del bien inmueble o derecho correspondiente, esto es, al asiento registral que él mismo origine.

III.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE GESTION ADMINISTRATIVA. Examinado el expediente venido en Alzada, resulta de provecho hacer un análisis previo sobre los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa (su competencia material) en relación con las inexactitudes de origen extraregistral contenidas en el **Reglamento del Registro Inmobiliario**, (que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J del 30 de setiembre de 2009) a partir del 13 de octubre de 2009.

En el anterior **Reglamento del Registro Público**, (que es Decreto Ejecutivo No. 26771-J del 18 de febrero de 1998), se regulaba como **Gestión Administrativa** únicamente los procedimientos administrativos **destinados a corregir errores en la información publicitada por el Registro, pero circunscritos a los errores registrales de orden material o conceptual o los vicios de nulidad, cometidos en las inscripciones del Registro, pero dentro del Marco de Calificación Registral** establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, (que es Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 de este Reglamento (Decreto Ejecutivo N°26771-J), que limitan esa función al análisis de lo que consta expresamente en el título y en general a la información contenida en los asientos registrales.

No obstante lo anterior, con el objeto de fortalecer la seguridad inmobiliaria registral, y en virtud de un cambio de perspectiva en relación con el concepto de error registral y la forma de subsanarlo, en el actual Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (en su Título II denominado: “*De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*”) surge el concepto de la inexactitud de la publicidad registral como cualquier “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” y que según su origen “...*pueden ser: a) Registrales. b) Extra registrales.*” (artículo 14).

Con este nuevo enfoque, se establece la **posibilidad de imponer medidas cautelares administrativas, de mera publicidad noticia**, en aquellos casos que se verifiquen **inexactitudes extraregistrales**, sea, inconsistencias originadas fuera del ámbito registral, producidas por “... *a) Información inexacta en cuanto a la realidad física, descripción gráfica o jurídica del inmueble, (...) b) Información proveniente de documentos fehacientes conforme a la ley cuyo antecedente no es auténtico o por contener información presumiblemente falsa o adulterada...*” (Artículo 16), claro está, siempre y cuando dicha

inexactitud no sea susceptible de ser detectada en el proceso de calificación por parte del registrador.

En todo caso, para afectar con estas medidas cautelares los bienes y derechos inscritos, deben siempre observarse los Principios de Legalidad y de División de Poderes, así como el Principio de Tutela Jurisdiccional de la Publicidad Registral contenido en el artículo 17 del Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J), de cuyos supuestos se desprende claramente que la Autoridad Registral carece de competencia para el conocimiento de situaciones que se configuren dentro de estos.

A pesar de esa falta de competencia, en una función auxiliar de coadyuvancia con la sede jurisdiccional, el Registro puede imponer en sus asientos -bajo ciertas condiciones y cumpliendo requisitos muy específicos- medidas cautelares de mera publicidad, que no sustraen el bien del tráfico inmobiliario, ya que únicamente están concebidas para advertir a terceros interesados de la eventual existencia de algún tipo de anomalía en la información publicitada.

De este modo, esta posibilidad de cautela administrativa no es irrestricta, ya que deben verificarse ciertos presupuestos y requisitos con el fin de valorar las inexactitudes de origen extrarregistral que puedan ser cauteladas, dentro de los cuales resulta de fundamental importancia para el caso que nos ocupa contar con documentos fehacientes que acrediten una eventual falsedad documental, tal como lo indicara la autoridad registral en la resolución recurrida.

IV. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO. Así las cosas, resulta claro que en el caso bajo análisis no se cumplen estos presupuestos, por cuanto; tanto de la información que consta en autos como del asiento registral de la finca 25901 de Guanacaste, no es posible presumir inexactitud alguna que dé mérito a una medida cautelar administrativa, toda vez que el

gestionante no demostró; mediante algún elemento objetivo, que efectivamente existe una anomalía en el otorgamiento de las escrituras que originaron movimientos en este inmueble.

Tampoco acreditó el gestionante que **Hotelera Avellanas S.A.** se haya apoderado del bien graficado en el plano **5-1035629-2005** mediante un fraude registral con ocasión de estafa, utilizando un plano que no corresponde a su finca (**G-49452-1963**), ni que exista una sobreposición entre éstos asientos catastrales. Y es que, de existir un eventual hecho delictivo por actos fraudulentos ejecutados por la sociedad titular y que provocaran el despojo del bien a su legítimo propietario, es un asunto que debe ser ventilado ante la sede judicial competente.

En este sentido, es claro que estas diligencias administrativas se refieren a un conflicto entre el eventual **poseedor de un derecho de concesión** sobre la finca graficada en el plano **G-1035629-2005** que está en administración de la Municipalidad de Santa Cruz de Guanacaste, quien pretende la anulación de la inscripción de la finca 25901 de Guanacaste, inscrita desde su origen con el plano G-49452-1963 (ver hecho probado I) y cuyo titular es hoy Hotelera Avellanas S.A. Por ello no son de recibo los agravios del recurrente, toda vez que el plano levantado sobre un derecho de concesión no es prueba absoluta de la titularidad del bien que describe y no constituye título traslativo de dominio, en razón de lo cual no puede, por sí mismo, afectar a terceros, tal como establece el artículo 301 del Código Civil.

Visto lo anterior, no puede este Tribunal resolver este asunto en forma distinta de como lo hizo el Registro Inmobiliario y por ello debe confirmarse la resolución venida en Alzada y declarar sin lugar el recurso de apelación presentado por **Claudio Molina Salazar**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 5 de diciembre de 2017.

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 30 de marzo de 2009 publicado en el Diario Oficial La Gaceta el 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones y citas normativas expuestas, se **declara sin lugar** el recurso de apelación presentado por el señor **Claudio Molina Salazar**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 08:00 horas del 5 de diciembre de 2017, para que se deniegue su solicitud de anulación de la finca 25901 de Guanacaste. 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

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora