

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2018-0052-TRA-RI (DC)

GESTION ADMINISTRATIVA

MUNICIPALIDAD DE FLORES, HEREDIA, apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de origen número 2017-087)

Catastro

VOTO 0365-2018

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las catorce horas con cuarenta minutos del veinte de junio del dos mil dieciocho.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación interpuesto por el señor **Gerardo Rojas Barrantes**, mayor, casado, licenciado en administración de empresas, vecino de San Lorenzo de Flores, Heredia, con cédula de identidad número 5-166-396, en su condición de Alcalde Municipal, y representante legal con facultades suficientes de la **MUNICIPALIDAD DE FLORES, HEREDIA**, con cédula de persona jurídica número 3-014-42091, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 21 de diciembre del 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado en el Registro Inmobiliario, el 10 de febrero del 2017, el ingeniero **Edgar Francisco Zumbado Rojas**, carne IT-3908, encargado del sub-proceso de catastro y topografía y el licenciado **Gerardo Rojas Barrantes**, en su condición de Alcalde y representante legal de la **MUNICIPALIDAD DE FLORES, HEREDIA** con facultades suficientes de esa Municipalidad, solicitan la inmovilización de las fincas del Partido de Heredia 182209-000 y 182210-000, ubicadas en el cantón de Flores, distrito de San Joaquín de Flores, Urbanización Villa Luisiana, ya que consideran se está afectando los intereses municipales y violentando la

propiedad destinada a vía pública. Los planos catastrados de dichas fincas son: H-759652-2001 y H-759653-2001.

Los propietarios de las fincas 182209-000 y 182210-000 no respetaron los linderos originales del diseño de sitio y que correspondía a los dos planos de catastro números H-759652-2001 y H-759653-2001, construyendo una tapia el primero en la totalidad del lote (con permiso de la Municipalidad, pero no respetó un quiebre que tiene el lote y se refleja en el plano), y el otro lote está zanjeado para iniciar los trabajos (ni siquiera se había sacado permiso de construcción para la futura tapia).

En la finca del Partido de Heredia 182209-000, se realiza una modificación en el plano de catastro y ahora aparece inscrito el H-1893828-2016, donde se incluye una parte del área que según el mapa predial es un derecho de vía municipal. Para la finca del Partido de Heredia 182210-000, ya se inscribió el plano: H-1945940-2017, que abarca también terreno Municipal pero no ha generado aún ningún movimiento registral. Estas áreas del terreno municipal incluidos en los planos anteriores, tienen como destino calle pública por lo que se está rectificando el plano de la calle pública para normalizar la situación.

Aducen, que es necesario inmovilizar la finca 182209-000, porque se usó un plano que no cumplía con la ley de catastro (art. 55 y 59) y no cuenta con el visto bueno Municipal. Por lo que el Registrador cometió un error conceptual al realizar una errónea calificación. Con respecto a la finca del Partido de Heredia 182210-000, el proceso de rectificación de área no se ha realizado ante el Registro nacional o sea registralmente sigue vigente el plano H-759653-2001, por lo que se solicita modificar o cancelar el plano H-1945940-2017, para evitar se continúe con el problema.

Solicitan inmovilizar la finca del Partido de Heredia 182210-000, con fundamento en el artículo 456 del Código Civil. Inmovilizar la finca del Partido de Heredia 182209-000, y la cancelación del plano H-1893828-2016. Además, se proceda con la cancelación del plano H-1945940-2017, si aún

no se ha generado movimiento de plano. Si se ha generado movimiento solicitan la inmovilización de ambas fincas.

SEGUNDO. Que el Registro Inmobiliario, mediante resolución final de las 14:00 horas del 21 de diciembre del 2017, dispuso. “[...] **SE RESUELVE: I.- Denegar** la solicitud de medida cautelar solicitada por el **Ing. Edgar Zumbado Rojas** encargado del Sub proceso de Catastro y Topografía de la Municipalidad de Flores y el **Lic. Gerardo Rojas Barrantes**, alcalde de dicha Municipalidad, toda vez que no está sustentando en un error cometido en sede registral. **II.-** Con el objetivo de brindar Publicidad adecuada mediante el Mapa Catastral del Distrito primero San Joaquín del Cantón octavo, Flores, se instruye al Ingeniero. David Jara Bernard, Coordinador del Sub Proceso de cartografía Catastral, para que incluya la descripción del Predio con número de identificador 40401019927800 relacionado con el plano catastrado H-1017335-2005. [...]”

TERCERO. Que inconforme con la resolución indicada, por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario el 22 de enero del 2018, el licenciado Gerardo Rojas Barrantes, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de Flores, interpuso recurso de apelación en su contra, el cual fue admitido para ante este Tribunal por resolución de las 11:00 horas del 24 de enero del 2018.

CUARTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la nulidad o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución, previas las deliberaciones de ley.

Redacta la juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge el elenco de hechos probados descrito por el Registro Inmobiliario visible a folios 106, y 107 a 108 del expediente

principal.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. Una vez realizada la investigación de mérito respecto de las fincas del Partido de Heredia con matrículas 182210-00, 182209-000, y 199278-000, el Registro Inmobiliario resuelve denegar la solicitud de medida cautelar solicitada por el ingeniero Edgar Zumbado Rojas, encargado del Sub proceso de Catastro y Topografía de la Municipalidad de Flores de Heredia y el licenciado Gerardo Rojas Barrantes, Alcalde de esa Municipalidad, toda vez que no está sustentado en un error en sede registral, es la Municipalidad de Flores, Heredia, quien a partir de las determinaciones gráficas contenidas en el plano catastrado H-1017335-2005, posibilitó la inscripción de los asientos catastrales H-1893828-2016 y H-1945940-2017.

Inconforme con lo resuelto, la representación de la **MUNICIPALIDAD DE FLORES HEREDIA**, solicitante de la gestión administrativa alegó: **1.-** Que la resolución no cumple con los requisitos de validez absoluta sea. Motivo, contenido y fin, por lo que se encuentra un vicio de nulidad absoluta. **2.-** Que existe un error de apreciación fáctica que origina toda una argumentación errónea al tratar de enfocar la petición de este Municipio desde una perspectiva de traslape catastral que resulta imposible desde una zona ya declarada “catastral”, generando así la nulidad de argumentos esbozados en los considerandos, segundo, tercero y cuarto. Por lo que solicita se declare con lugar el recurso, anulando la resolución. Y se declare con lugar las diligencias presentadas por este municipio.

CUARTO. SOBRE LA INEXACTITUD Y EL SANEAMIENTO DE LOS ASIENTOS REGISTRALES Y CATASTRALES. El **Principio de Fe Pública Registral** es una ficción jurídica que favorece a los terceros al establecer la presunción de que los asientos registrales son

exactos, completos y concordantes con la realidad y que quien realiza una transacción al amparo del Registro, la realiza como interesado de buena fe y que su título, una vez inscrito, es oponible ante terceros.

No obstante este principio, la actividad registral, como actividad humana que es, no se encuentra exenta de inconsistencias e inexactitudes, que pueden tener su origen en la propia función registral (**inexactitud registral**) o fuera de ella (**inexactitud extraregistral**).

En razón de ello, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009, contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias, dependiendo de su origen. De este modo, establece la posibilidad de que cualquier inexactitud, entendida como: “La falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario [...]” (Artículo 14), y que, entre otros supuestos, puede ser originada por un error involuntario “[...] en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sujetos a inscripción o en el proceso de Levantamiento Catastral [...]” (Artículo 15). Asimismo, puede tener su origen “[...] fuera del ámbito registral, y se producen 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). En ambos casos debe tratarse de una inexactitud o falsedad documental que no pueda ser detectada ni valorada en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador.

En el Capítulo II, Título II del Reglamento del Registro Inmobiliario han sido previstos los medios y procedimientos para el saneamiento de las inexactitudes de la publicidad registral, siendo que una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales y/o catastrales, sean de origen registral o extraregistral, en todos los casos es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este efecto se publicitan en los asientos objeto de las diligencias diversos tipos

de medidas cautelares administrativa, a saber, nota de advertencia administrativa, nota de prevención o inmovilización.

Por otra parte, en el Título III se relaciona el procedimiento de saneamiento de las inconsistencias o inexactitudes provenientes del levantamiento catastral, que es “[...] cuando se encuentran datos erróneos de cualquier tipo en el Mapa Catastral...” (Artículo 35), siendo que dicho procedimiento es, en lo que no se le oponga, el mismo de la Gestión Administrativa descrito en el Capítulo III, Título II del Reglamento de citas (Artículo 38).

La Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer, a terceros interesados o afectados, de la existencia de una inexactitud, con el fin de que ésta sea saneada o corregida con la anuencia de los terceros afectados o, en su defecto, de inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección (Artículo 21). De tal modo, al detectar alguna inconsistencia de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral proceder a corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando lo realice con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. No obstante, debe siempre atender la limitación dispuesta en el artículo 18, en el sentido de que:

“[...] Cuando se detecte una inconsistencia, entre la información que consta en la base de datos del registro y la información catastral: la Dirección podrá ordenar a efecto de lograr la concordancia jurídica y gráfica la corrección de oficio, **siempre y cuando no afecte a terceros** y no contradiga el ordenamiento jurídico.” (el énfasis no es del original). (Artículo 18 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario).

Esto es, cuando esa corrección pueda causar algún perjuicio a terceros o contradiga nuestro ordenamiento jurídico, se debe de iniciar; de oficio o a instancia de parte, una **Gestión Administrativa**, diligencia que se encuentra prevista en los numerales del 21 y siguientes del citado Reglamento, y en forma preliminar, se publicita en el asiento registral como una **Nota de**

Advertencia Administrativa. Esta medida cautelar administrativa, tiene efectos de publicidad únicamente y prevalecerá mientras dure el procedimiento de la gestión.

En resumen, el objetivo de la Gestión Administrativa es dar a conocer la existencia de una inexactitud en la Publicidad Registral y procurar su corrección, cuando esta sea legalmente posible y con la anuencia de las partes afectadas. Por ello, dentro de este procedimiento, y con el fin de cumplir con el principio de Debido Proceso, se ha previsto conferir audiencia a todos los interesados para que manifiesten lo que a bien consideren y una vez transcurrido el término correspondiente, con los elementos que consten dentro del expediente respectivo, debe resolverse el asunto.

De tal manera, si dentro de dicho procedimiento resulta imposible la subsanación del error o inconsistencia detectada, se podrá disponer una orden de **Inmovilización** del bien involucrado. Dicha inmovilización si tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien y existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre los interesados**, y la otra consiste en que estos pueden **acudir ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, a dilucidar el asunto conforme lo disponen los artículos 41 y 153 de la Constitución Política, ya que la tramitación de una gestión administrativa no está concebida como otra jurisdicción en donde se puedan **declarar derechos o mejores derechos**, sino, únicamente, como el procedimiento establecido para que el Registro Inmobiliario pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y/o catastrales que es necesario subsanar, siendo que la forma de realizar esa advertencia es mediante la consignación de medidas cautelares administrativas como la Nota de Advertencia o la Inmovilización.

QUINTO. SOBRE EL FONDO. Concluido el estudio del expediente venido en alzada ha quedado claro que la situación que nos ocupa se refiere a las fincas del Partido de Heredia matrículas 182209-000 y 182210-000, que inicialmente fueron graficadas por los planos catastrados números H-759652-2001 y H-759653-2001 (folios 7 y 63 del expediente principal), siendo que a dichos inmuebles les fue rectificada la medida en aumento a partir de los planos catastrados números H-

1893828-2016 y H-1945940-2017, (folios 9 a 12, y 60 a 61 y 70 a 80 del expediente principal).

En razón de lo anterior, es importante indicar que el plano catastrado número H-1893828-2016, fue presentado al Registro Inmobiliario, mediante las citas de presentación 2016-15261-C, que grafica en su totalidad la finca de Heredia matrícula 182209-000. Según consta a folio 11 del expediente principal, en el aparte denominado “REPORTE DE DEFECTOS”, el Registrador al calificar el plano mencionado, le consignó como defecto de conformidad con lo que dispone el artículo 69 del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional que “[...] Según Diseño de Sitio Aprobado se abarca parte de zona de calle pública entre los vértices 3-4”, este defecto tal y como se constata a folio 12 del expediente principal, en el aparte titulado “REPORTE DE OBSERVACIONES”, fue levantado por el coordinador de grupo tomando en consideración lo siguiente: “Se justifica levantamiento de afectación a área de calle pública al norte vista en plano H-1017335-2005, que genera la finca 199278 y ubica la calle con sus dimensiones. Aplica variaciones en diseño por ser finca completa con rectificación de área”.

Ahora, en la calificación del plano catastrado H-1893828-2016, se puede observar, que se localizó la inconsistencia entre los vértices 3-4 respecto al diseño de sitio inicial de la Urbanización Villa Luisiana. No obstante, con la inscripción del plano catastrado H-1017335-2005, que grafica la finca del Partido de Heredia matrícula 199278-000, que es terreno para construir calle pública, a nombre de la Municipalidad de Flores, el mismo se publicita con un sello de visado de la Municipalidad de Flores de 2 de mayo del 2005, firmado por el ingeniero Edgar Francisco Zumbado Rojas, dicho visado dice: “[...] **De acuerdo al artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana [...]** esta **Municipalidad otorga el visado a este plano el cual no debe tener ninguna alteración [...]**”. (folio 84 del expediente principal). Esta actuación fue la que hizo posible la inscripción del plano catastrado número H-1893828-2016, dado que el plano catastrado número H-1017335-2005, no muestra el área de terreno que se reclama, hecho que condujo al levantamiento del defecto señalado líneas arriba.

La situación referida anteriormente, permite también que se inscriba el plano catastrado número H-1945940, por el hecho de no mostrar el plano catastrado número H-1017335-2005, las porciones de terreno pedidas, y del cual se requiere por parte de la representación de la Municipalidad de Flores, su cancelación. De ahí, que este Tribunal comparte lo expuesto por el Registro Inmobiliario, cuando en la resolución impugnada, indica:

“El canal que permitió la inscripción al margen del Diseño de Sitio original de la Urbanización Villa Luisiana, fue no contemplar en el plano **H-1017335-2005** porciones de terreno que hoy forman parte del dominio de la finca de Heredia 182210 [...]; sea que no media un error de inscripción en el caso [...] ya que fue la propia Municipalidad de Flores, quien a partir de las determinaciones gráficas contenidas en el plano catastrado **H-1017335-2005**, posibilitó que catastralmente sucediera la inscripción de los asientos registrales **H-1893828-2016** y **H-1945940-2017**. [...] al margen del yerro cometido por la Municipalidad de Flores respecto a no contemplar terrenos que forman parte de las fincas de Heredia 182209 y 182210, [...] es válido destacar que el plano catastrado **H-1017335-2005** fue segregado para confeccionar un lote parte de la finca de Heredia 123558 y como tal tuvo que contar en su momento con los estudios, permisos y enmiendas municipales, sobre todo si su objetivo era servir como calle pública, al punto que fue debidamente visado por el propio Ingeniero Edgar Fco. Zumbado Rojas [...]; sobre el particular el artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana dispone:

“Para todo fraccionamiento de terrenos e inmuebles situados en distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, será indispensable haber visado antes, en la oficina municipal autorizada, el plano que indique la situación y cabida de las porciones resultantes y que, además, el notario o funcionario público autorizante, dé fe en el acto de extensión u otorgamiento del documento respectivo, de que la división coincide con la que exprese dicho plano. Los fraccionamientos que se hagan por documento privado, al igual que en los documentos públicos, se reputarán ineficaces si carecen de razón notarial o municipal sobre

la preexistencia del plano visado. [...]”. (la negrita es del texto original).

Consecuencia de lo anterior, debe tener presente la representación de la entidad apelante que no es la sede registral ni este Tribunal los competentes para inmovilizar los asientos registrales inscritos ni tampoco cancelar los asientos catastrales pues quien goza de competencia para dilucidar sobre ese tipo de pretensión es al órgano jurisdiccional, esto porque tomando en consideración el Informe Técnico Catastral DRI.CTE-03-0015-2017 de 20 de abril del 2017, emitido por el Departamento Técnico Catastral, visible a folio 95 a 96 del expediente principal se establece, que “[...] con vista a los planos catastrados que indican los asientos registrales no existe [...] contradicciones entre las fincas del Partido de Heredia matrículas 182209, 182210 y 199278”, por consiguiente, del informe se desprende que no hay inexactitudes de índole registral y catastral. Siendo así, lo pedido debe ventilarse en la vía judicial.

Por lo anterior, considera este Tribunal que la actuación del Registro Inmobiliario, es acorde a lo dispuesto en la ley, por lo que no es posible inmovilizar, las fincas ya registradas, a saber, las fincas del Partido de Heredia matrículas 182209-000 y 182210-000, graficadas por los planos catastrados H-1893828-2016 y H-1945940-2017, ni tampoco es factible la cancelación de dichos planos. De manera tal, que la gestión administrativa presentada por la representación de la Municipalidad de Flores, no es procedente, ello, de conformidad con lo que dispone el artículo 21 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario.

En este sentido, debe aclarar esta Autoridad de Alzada a la recurrente, que carece de fundamento el punto central de los agravios planteados, que es la falta de motivo y motivación y la errónea interpretación de los hechos, pues a folio 4 del expediente principal, se establece que lo que se pretende es inmovilizar las fincas matrículas 182209-000 y 182210-000, y consecuentemente, la cancelación de los planos catastrados H-1893828-2016 y H-1945940-2017; la inmovilización que solo se obtiene, si las condiciones fácticas cumplen con los requisitos que establece el proceso de Gestión Administrativa, según lo preceptúa el artículo 21 del Reglamento de Organización del

Registro Inmobiliario, sea, que se dé la existencia de una inexactitud de origen registral o catastral, situación que no ocurre en el presente caso.

Asimismo, comparte este Órgano de Alzada lo resuelto por la Autoridad Registral, toda vez que, de acuerdo a lo demostrado en el estudio técnico correspondiente, se descarta cualquier inconsistencia o traslape entre las fincas citadas, por lo que tal cual se indicó, queda la posibilidad que los gestionantes acudan a la vía judicial. Por lo que se rechazan los agravios planteados por la representación de la recurrente, y por ende debe confirmarse la resolución recurrida,

De acuerdo con los argumentos y citas normativas expuestos, este Tribunal considera procedente declarar sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Gerardo Rojas Barrantes**, en su condición de Alcalde y representante legal con facultades suficientes de la **MUNICIPALIDAD DE FLORES, HEREDIA**, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 21 de diciembre del 2017, la que en este acto se **confirma**.

SEXTO. 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** interpuesto por el licenciado **Gerardo Rojas Barrantes**, en su condición de Alcalde y representante legal con facultades suficientes de la **MUNICIPALIDAD DE**

FLORES, HEREDIA, en contra de la resolución final dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:00 horas del 21 de diciembre del 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.-**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

DESCRIPTORES

GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE. Procedimiento de la Gestión Administrativa Registral

Solicitud de la Gestión Administrativa Registral

TNR. 00.55.33