

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2017-0109-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**Elías Shadid Esquivel, apelante**

**Registro Inmobiliario (expediente de origen 2015-2119-RIM)**

**Propiedades**

***VOTO N° 0392-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las diez horas con quince minutos del diez de agosto de dos mil diecisiete.***

Recurso de apelación planteado por el licenciado **Elías Shadid Esquivel**, mayor, abogado, soltero, vecino de Heredia, con cédula de identidad 1-1114-681, en representación de **Lucila Arguedas Solís**, mayor, viuda, ama de casa, con cédula 4-063-557, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:44 horas del 24 de enero de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 5 de octubre de 2015, la señora **Lucila Arguedas Solís**, informa que es titular de un derecho de 602 metros en la nuda propiedad de la finca **297392** de San José, cuyo plano originario es el **SJ- 1704-1976**, con un área de 1.189.72 m<sup>2</sup>. Agrega que por un error del notario autorizante de la escritura que originó el documento presentado con citas **489-8581**, se indicó que el plano de su inmueble es el número **SJ-0294362-1977**, que no la representa en la realidad del terreno y tampoco su área, ya que corresponde a otra finca cercana con matrícula **414216** de San José. Afirma que en el documento indicado no se solicitó en forma expresa la rectificación del plano catastrado. A pesar de ello, el registrador que lo tramitó así lo interpretó y producto de ello, actualmente en ambos

inmuebles se publicita el mismo plano. En razón de lo anterior, solicita la rectificación del error derivado de la inscripción del documento relacionado a efecto de que en su finca 297392 se corrija el plano consignándole el original, sea SJ-1704-1976.

**SEGUNDO.** Que por resolución de 09:40 horas del 18 de enero de 2016, el Registro Inmobiliario resolvió consignar **Nota de Advertencia Administrativa** en las fincas 297392 y 414216 de San José, únicamente para efectos de publicidad, en tanto se continúa con el trámite que corresponde.

**TERCERO.** Mediante resolución de las 9:40 horas del 21 de enero de 2016 fueron conferidas las **audiencias** de ley a todos los posibles interesados, producto de lo cual se apersona **Marta Cecilia Aguilar Sánchez**, con cédula de identidad 1-372-049 en calidad de titular registral de un derecho en la finca 297392.

**CUARTO.** Que en resolución final dictada a las 11:44 horas del 24 de enero de 2017, el Registro Inmobiliario ordenó levantar la **Nota de Advertencia Administrativa** que había consignado en las fincas **297392** y **414216** de San José y en su lugar consignar **Aviso Catastral** en la finca **297392**, el que se mantendrá hasta que se corrija la inconsistencia entre la situación consignada en su asiento registral y la definida en el mapa catastral. Advirtiendo que dicho aviso catastral no impide la inscripción de documentos posteriores.

**QUINTO.** Inconforme con lo resuelto, en escrito presentado el 6 de febrero de 2017, el licenciado **Elías Shadid Esquivel** interpuso recurso de apelación en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal.

**SEXTO.** A la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que 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, previas las deliberaciones de rigor.

*Redacta la juez Mora Cordero, y;*

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO. HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal prohija el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución venida en Alzada, agregando los siguientes:

**IV.** Mediante escritura número 34-61 del tomo 61 de protocolo del notario Rafael Salazar Fonseca otorgada el 18 de abril de 2001, cuyo primer testimonio fue presentado al Registro con citas **489-8581** se indicó que el plano de la finca 297392 de San José es el **H-294362-1977** (folio 14)

**V.** Mediante razón notarial del 7 de mayo de 2001, consignada en el testimonio presentado con citas 489-8581, el Notario detalló que el número de plano que corresponde a la finca 297392, es SJ-294362-1977 (folio 17).

**SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS.** No encuentra este Tribunal hechos con el carácter de no probados que resulten de interés para el dictado de esta resolución.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario manifiesta que la inconsistencia constatada en estas diligencias administrativas nace del ámbito privado, y que a pesar de atentar contra la seguridad jurídica y la fe pública registral, al tratarse de una situación que en su momento el Registro no podía controlar, dado que a la fecha en que fue inscrito el documento con citas 489-8581 no existía medio alguno para verificar la concordancia de la información contenida en la escritura pública con la base de planos -aunado a que la revisión del plano catastrado no era parte del marco de calificación registral-, la inconsistencia que afecta en este caso la publicidad registral únicamente puede solucionarse de conformidad con el Principio de Autonomía de la Voluntad, mediante el otorgamiento de un instrumento público en el que todas las partes involucradas manifiesten su interés en solucionar el conflicto, sin necesidad de acudir a la vía jurisdiccional. Por ello resuelve **levantar la nota de advertencia administrativa** que afecta las fincas y en su lugar **consignar aviso catastral únicamente en la finca 297392 de San José,**

toda vez; que tal como ha sido acreditado en este expediente y las propias interesadas lo han manifestado, el plano SJ-294362-1977 grafica correctamente la finca 414216 de San José.

Inconforme con lo resuelto el licenciado **Shadid Esquivel** manifiesta en sus agravios que el Registro Inmobiliario comete un error al considerar improcedente la pretensión de su representada, ya que se trata un error cometido por ese Registro al modificar el número de plano de su finca sin que fuera solicitado por el compareciente o por el notario autorizante. Agrega que; si bien es cierto el notario cometió un error al describir la **finca 297392** de San José en el documento **489-8581**, indicando que su plano era **SJ-294362-1977** -el cual no le correspondía- no fue solicitada su rectificación. No obstante, sin calificar ese documento como defectuoso y sin que exista una justificación normativa, el registrador procedió a modificarlo porque infirió que la indicación de este número de plano correspondía a una solicitud en ese sentido, a pesar de que dicha finca publicitaba su plano original **SJ-1704-1976**. Con esta actuación el Registro violentó los principios de Rogación y de Legalidad y con fundamento en ello solicita que se revoque la resolución impugnada y en su lugar se proceda a rectificar el error derivado de la inscripción del documento de citas 489-8581, en cuanto a la rectificación del plano para que se consigne el plano SJ-1704-1976 en la finca 297392.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** El artículo 30 de la Ley de Catastro Nacional (que es Ley 6545 del 25 de marzo de 1981 y sus reformas) exige que en todo movimiento registral se cite un plano de agrimensura, estableciendo solamente algunas excepciones (cancelaciones hipotecarias, la afectación a patrimonio familiar y el embargo).

En igual sentido, mediante circular DGRN-01-2000 emitida por la Dirección General del Registro Nacional el 12 de diciembre del 2000, estableció como otra excepción a este requisito aquellas fincas en donde ya constara publicitado su plano catastrado, en cuyo caso el registrador tendría únicamente la obligación de verificar que ese plano existiera en el Índice automatizado de planos del Catastro Nacional.

Dado lo anterior, con relación al agravio de que el registrador a quien se asignó el trámite del documento con citas 489-8581 hizo una errónea calificación. Advierte este Tribunal que, en ese instrumento notarial, el titular de la finca 297392 de San José indicó un número de plano distinto al que constaba en el asiento registral, sea **H-294362-1997**.

Ante ello el registrador a quien se asignó su trámite le previno el defecto y por ello el notario Salazar Fonseca, en razón notarial de fecha 7 de mayo de 2001 (folio 17), reiteró ese mismo número, pero de la provincia de San José: **SJ-294362-1997**, confirmando así que el plano correcto de la finca en cuestión era este último y no el que indicaba su asiento.

De este modo, al tratarse de una manifestación efectuada por la parte interesada y confirmada por un notario público habilitado en un instrumento público autorizado por ley, se encuentra revestida por la fe pública que ostenta ese profesional y que es incuestionable en sede administrativa. Por ello, al verificar que el plano relacionado en el documento se encontraba inscrito en el Índice automatizado de planos del Catastro Nacional, el registrador procedió a rectificarlo, dado lo cual este agravio no resulta admisible.

Una vez analizado el expediente venido en alzada, advierte este Tribunal que en su escrito de apersonamiento la señora Marta Cecilia Aguilar Sánchez, manifiesta que la nota de advertencia administrativa es *“...absolutamente, innecesaria, dado que basta con firmar la escritura de corrección de plano para que se proceda conforme a derecho, (...) Debe tenerse en cuenta que con una simple escritura de cambio de dato, corrige el plano, pido entonces que la advertencia se elimine de la finca...”* (folio 58) y en este mismo sentido se pronunció la autoridad registral en la resolución venida en Alzada.

De todo lo anterior, se concluye que; tal y como lo indica el Registro Inmobiliario en su resolución, la inconsistencia que afecta el inmueble objeto de estas diligencias administrativas es de origen extraregistral, y siendo que, tanto esa autoridad como este Órgano de Alzada, carecen de la facultad

para ordenar su modificación, lo procedente es imponer una medida cautelar administrativa a efecto de informar a eventuales interesados de esta inconsistencia.

En virtud de lo anterior, el Registro Inmobiliario consigna un aviso catastral en el inmueble propiedad de la gestionante. Advirtiendo que los efectos de dicha medida cautelar se circunscriben a la simple publicidad noticia, por lo que no impide la inscripción de nuevos movimientos en el asiento registral. Asimismo, indica que es posible solucionar esta situación por convenio de todas las partes y por ello la misma se mantendrá hasta que *“...los propietarios registrales de dicha finca, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio deberá ser presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil mediante el cual corrijan las inconsistencias que publicitan sus respectivos asientos registrales y catastrales...”* (folio 99), lo cual comparte este Órgano de Alzada.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal Registral declara sin lugar el recurso de apelación presentado por el licenciado **Elías Shadid Esquivel**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:44 horas del 24 de enero de 2017, la que en este acto se confirma para que se levante la medida cautelar de **Nota de Advertencia Administrativa** que se publicita en las fincas **297392** y **414216** de San José y se consigne un **Aviso Catastral** en la primera de estas.

**QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA 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 anteriores consideraciones se declara SIN LUGAR el recurso de apelación planteado por el licenciado **Elías Shadid Esquivel**, en representación de la señora **Lucila Arguedas Solís**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 11:44 horas del 24 de enero de 2017, la que en este acto se confirma para que: **I.-** Se levante la medida cautelar de **Nota de Advertencia Administrativa** que se publicita en las fincas **297392** y **414216** de San José y **II.-** Se consigne un **Aviso Catastral** en la finca **297392** de San José, el cual se mantendrá hasta que las partes interesadas, por los mecanismos legales indicados en la resolución venida en Alzada, subsanen la inconsistencia que ha sido objeto de estas diligencias administrativas. Se da por agotada la vía administrativa. 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. **NOTIFÍQUESE.**

*Norma Ureña Boza*

*Kattia Mora Cordero*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortíz Mora*