

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2017-0152-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

ELENA HIDALGO OROZCO, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2017-041)

VOTO No 0444-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las nueve horas veinticinco minutos del siete de setiembre de dos mil diecisiete.

Recurso de Apelación presentado por la licenciada Elena Hidalgo Orozco, mayor, abogada portadora de la cédula de identidad 1 0406-1053, vecina de San José, en su condición personal en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las siete horas del siete de febrero de dos mil diecisiete.

RESULTANDO

PRIMERO. Por escrito presentado ante el Registro Inmobiliario, el 19 de enero de 2017 la señora Elena Hidalgo Orozco de calidades citadas, manifiesta lo siguiente: "(...) **PRIMERO** En cuanto a la legitimidad, digo que en el año 1992 compré un terreno junto con quien fue mi esposo en la finca del partido de San José Folio Real 318792-000 del cantón 3, Desamparados, Distrito 2 San Miguel, según plano catastrado SJ-533255-84. El terreno que adquirimos de la finca antes citada se conforma en un todo en el plano catastrado SJ-80241-92. A pesar que en diferentes períodos se presentó al Registro la escritura pública para inscribir, se nos ha negado, siendo la más reciente presentación según citas, 2016-00755335-01, indicando el Registro que no puede inscribir por falta de terreno porque lo que indica es de 34 metros con 99 decímetros cuadrados;

*sin embargo desde que compramos el terreno está debidamente cercado y sus linderos identificados de conformidad con nuestro plano catastrado. **SEGUNDO.** Que la finca Folio Real 548568-000 del Partido de San José, del Cantón 3, distrito 2, nació en virtud por la Ley de Información Posesoria, tramitado en el Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea expediente N° 01-100584-0217-CI, del Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial, La dicha finca tiene el plano catastrado N° SJ-0732490-2001, cuyo plano a plena vista aparece un traslape al plano de la finca madre, que el número SJ-533255-84 y que corresponde a la finca madre folio real 318792-000 del Partido de San José. **TERCERO.** Que de conformidad con el Procedimiento de la Gestión Administrativa artículos 17 y siguientes, se le dé trámite y solicito respetuosamente una investigación al respecto por motivo que el plano de la finca madre señala un área según Catastro de 4 hectáreas 1.525.70 metros cuadrados y en el mismo plano el área según Registro es de 1.747,24 metros cuadrados y 2 hectáreas 0379,12 metros cuadrados, las cuales no se corrigieron en su oportunidad siendo el motivo por lo que no he podido inscribir debidamente ante el Registro (...)*”.

SEGUNDO. Mediante resolución de las siete horas del siete de febrero de dos mil diecisiete, el Registro Inmobiliario, resolvió lo siguiente: “... **1) Denegar** las diligencias iniciadas por la señora Elena Hidalgo Orozco por no estar sustentada su petición en la existencia de un error o nulidad cometida en sede registral, ni existir error en el tracto sucesivo o en la medida de la finca relacionada. **2) Ordenar una vez firme la presente resolución, el cierre y archivo del expediente (...)** **NOTIFÍQUESE ..**”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, la licenciada Elena Hidalgo Orozco, en su condición personal, interpone recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada 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 a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución previa a las deliberaciones de ley.

Redacta la juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal tienen por aceptados los hechos que como probados indica la resolución apelada en su considerando primero.

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

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario una vez hecha la investigación del caso determinó que no existe error registral o nulidad registral y deniega la gestión. En la resolución recurrida indicó que la finca de la provincia de San José número 318792-000 se encuentra inscrita a nombre de Miguel Angel Acosta Jiménez desde el año 1985, a la cual se le hicieron varias segregaciones ya que medía 22.126.36 m² y actualmente mide 34,99 no publicitándose un plano catastrado relacionado. Que actualmente el documento indicado por la solicitante se encuentra anotado y es una segregación de 10.062,81 metros cuadrados de la finca 318792-000, se le señala como defecto que la medida de la finca es insuficiente para segregar el lote ya que mide 34,99 y que el plano SJ-533255-1984, nunca fue incorporado como correspondiente a la finca como indica la gestionante. Se deniega la gestión al no tener como sustento la existencia de una inexactitud cometida en sede registral y archiva el expediente

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la apelante indica: 1) Que su disconformidad radica en la imposibilidad de inscribir una propiedad que la adquirió por compraventa, que es parte de una finca inscrita y que en reiteradas ocasiones ha presentado el trámite de traspaso ante el Registro y se le ha negado la gestión. 2) Que el plano catastrado es el número SJ -533255-84 fue inscrito en abril de 1984 antes de la reunión de las fincas matrículas 1-055415A-000 y 1-033554-000 los colindantes en el plano son los mismos indicados en la escritura número 17492 de la reunión de fincas. 3) Que la escritura de la finca madre y el plano catastrado SJ-533255-84 fueron un intento de inscribir áreas en exceso de lo registrado, valiéndose de los linderos descritos en la escritura de la reunión de fincas en 1984. 4) Que el 23 de octubre de 1992 la señora Hidalgo Orozco junto con su difunto esposo, otorgaron una compraventa de un lote que medía 10.062,81 metros cuadrados de la finca madre 1-318792-000 y que el plano catastrado SJ-80241-1992 (del citado lote) no es hijo del plano catastrado SJ-533255-84 (de la finca madre) 5) Que la finca madre tenía anotaciones, razón por la cual no se pudo inscribir, el Registro negó la inscripción de la finca por escasez de área registral incluyendo la de ella y que actualmente hay cuatro fincas que faltan por inscribir. Solicita una certificación literal del traslape de los planos, así como un mosaico con los planos de todas las parcelas inscritas y las no inscritas pero que han sido anotadas registralmente, sean insertadas en el plano catastrado SJ-533255-84 que corresponde a la finca madre del Partido de San José matrícula 318792-000.

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 del Registro Inmobiliario (RRI), 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 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...” (agregado el énfasis). (Artículo 18 del RRI) 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 del 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 sí 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 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 CASO CONCRETO. Una vez analizado el caso bajo estudio ha quedado demostrado que no se determinó una situación anómala toda vez que del estudio histórico de los asientos registrales de la finca de la provincia de San José número 318792-000, actualmente publicita una medida de 34,99 metros cuadrados tal y como consta en la certificación visible a folio 4 del expediente, el propietario es el señor Miguel Angel Acosta Jiménez y se encuentra anotado el documento bajo las citas tomo 2016-755335 el cual corresponde al testimonio de escritura de compraventa otorgado el 23 de octubre de 1992 mediante el cual el señor Miguel Ángel Acosta Jiménez segrega y vende a la señora Elena Hidalgo Orozco junto con quien fuera su esposo. Del estudio de los asientos registrales se desprende que el referido inmueble nace

producto de la reunión de las fincas de San José matrículas 55415A-000 y 33554-000 las cuales tenían una medida de 22.126,36 metros cuadrados y en razón de una serie de segregaciones efectuadas publicita una medida de 34,99 metros cuadrados, siendo que no consta en la publicidad registral plano alguno que relacione dicho inmueble.

Efectivamente la medida de la finca 318792-000 que se solicita segregar por medio del documento 2016-755335 no permite materializar en el asiento registral esa segregación ya que efectivamente mide 34.99 metros cuadrados y se solicita una segregación de 10.062,81 metros cuadrados, según consta en la razón notarial consignada en dicho documento y en la cual además indica el notario que le corresponde el plano SJ 80241-92.

En este sentido, siendo que no estamos en presencia de inexactitudes de naturaleza registral, dado que no se ha determinado una inconsistencia en la publicidad registral, resulta improcedente la solicitud planteada por la aquí recurrente.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la recurrente plantea como su principal agravio el hecho de la imposibilidad de inscribir una propiedad que la adquirió por compraventa, que es parte de una finca inscrita y que en reiteradas ocasiones ha presentado el trámite de traspaso ante el Registro y se le ha negado la gestión, al respecto se le debe indicar que tal y como ha quedado indicado por el Registro Inmobiliario que en el presente caso no existe error registral alguno, toda vez que la finca de la provincia de San José, folio real 318792-000 refleja una medida de 34,99 metros cuadrados, la cual es insuficiente para lograr la inscripción del documento bajo las citas tomo 2016 asiento 755335, siendo que el registrador muy acertadamente le consigna el defecto *“la medida de la finca es insuficiente para segregar el lote”*, nótese que la referida escritura de compraventa fue otorgada el 23 de octubre de 1992, y se segregaba un lote con una medida de 10.062,81 resultando posteriormente varias presentaciones, siendo la última la aquí cuestionada el 22 de noviembre de 2016, razón por la cual el presente asunto no se puede fallar contrario a lo dispuesto por el Registro Inmobiliario. En

cuanto al agravio relativo al supuesto traslape de fincas, en cuanto al plano catastrado SJ 533255-1984 que se traslapa con el plano catastrado SJ-0732490-2001 como posible causante de la insuficiencia de la medida, tal y como lo indica el Registro el plano catastrado SJ-533255-1984 nunca fue llevado a los asientos registrales, por lo que la medida de la finca de la provincia de San José matrícula número 318792-000 desde su inicio publicitaba una medida de 22.126,36 metros cuadrados, no habiéndose rectificado nunca ni vía judicial ni notarial, a los 41.525,70 metros cuadrados que refleja el plano catastrado SJ-533255-1984, razón por la cual los agravios deben ser rechazados.

En conclusión este Tribunal estima que, si el documento bajo las citas tomo 2016 asiento 755335 citado no ha superado el proceso de calificación registral, efectivamente no puede ser registrado, por consiguiente, no permite materializar en el asiento registral esa segregación ya que efectivamente mide 34.99 metros cuadrados y se solicita una segregación de 10.062,81 metros cuadrados, según consta en la razón notarial consignada en dicho documento por el notario, no siendo posible atender sus consideraciones en este sentido.

En consecuencia, de conformidad con todo lo expuesto, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la licenciada Elena Hidalgo Orozco, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las siete horas del siete de febrero de dos mil diecisiete.

SÉTIMO. 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 declara **SIN LUGAR** el Recurso de Apelación interpuesto por la licenciada Elena Hidalgo Orozco, en su condición personal en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las siete horas del siete de febrero de dos mil diecisiete. 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