

RESOLUCION DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2019-0275-TRA-RI

GESTION ADMINISTRATIVA

JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELECTRICO MUNICIPAL DE

CARTAGO y BANCO NACIONAL DE COSTA RICA, apelantes

REGISTRO INMOBILIARIO (EXP. DE ORIGEN 2016-1035 RIM)

CATASTRO

VOTO 0444-2019

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las quince horas nueve minutos del catorce de agosto del dos mil diecinueve.

Conoce este Tribunal los recursos de apelación planteados por el licenciado **Maicol Acosta Vázquez**, mayor, casado, vecino de San Rafael de Montes de Oca, portador de la cédula de identidad 108270246 en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, entidad organizada y existente bajo las leyes de Costa Rica, con domicilio en la ciudad de San José, avenida uno y tres, calle 4, con cédula jurídica 4-000-001021, y **Luis Francisco Calvo Solano**, mayor, casado, administrador de empresas, vecino de Cartago, portador de la cédula de identidad 303530598, en calidad de subgerente con facultades de apoderado generalísimo de la **JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELECTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO (JASEC)**, entidad organizada y existente bajo las leyes de Costa Rica, con cédula jurídica 3-007-045087, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario Subdirección Catastral a las 11:00 horas del 28 de marzo del 2019.

Redacta la jueza Mora Cordero;

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. La presente gestión administrativa la inicia

el Registro Inmobiliario, a solicitud del señor Juan Luis Mata Siles, en su condición de propietario registral de la finca del partido de Cartago 191432, quien en su oportunidad indicó la existencia de un posible traslape de los planos catastrados C-854639-2003 y C-1082457-2006, los cuales describen las fincas del partido de Cartago 66210 y 131684 con las fincas del mismo partido 191432 y 245766, descritas con los planos C-629897 y C-1661420-2013.

Que por medio de la resolución de las 11:00 horas del 28 de marzo del 2019, la Dirección del Registro Inmobiliario, resolvió en lo conducente: “...I) Consignar la inmovilización sobre las fincas del partido de Cartago matrículas ...(131684) y ...(236614), la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente mediante la ejecutoria respectiva, rectifique el error y ordene la cancelación de dicha inmovilización, o bien, lo soliciten las partes interesadas, mediante escritura pública que sea sometida al proceso de calificación por parte del registrador ...subsananado la inexactitud contenida en sus asientos de inscripción... **NOTIFÍQUESE...**”.

Por su parte los apelantes, expresan como agravios:

El apoderado del Banco Nacional de Costa Rica, indica en lo conducente: Que al inmovilizarse la finca que es garantía hipotecaria del Banco Nacional de Costa Rica el Registro evadió su responsabilidad de brindar información veraz a los terceros de buena fe, por lo cual se oponen a la inmovilización, ya que el Banco brindó un crédito amparado en la publicidad registral y seguridad jurídica registral. Señala que no son de recibo las manifestaciones que hace el ente resolutor de que corresponde a los profesionales en topografía la información que se obtiene, pues legal y jurisprudencialmente su deber no es solo recibir la información, sino de velar de que la información sea la correcta. Solicita revocar la resolución recurrida, toda vez que esta no se refiere a los derechos de buena fe que el Banco adquirió sobre el inmueble del Partido de Cartago, matrícula de folio real 236614-000 en su condición de acreedor hipotecario y que fue producto de la publicidad registral que reflejaba dicho inmueble al momento del crédito que nos ocupa, y consecuentemente se rechace la inmovilización sobre dicha finca.

Por su parte el señor Luis Francisco Calvo Solano apoderado de JASEC, indicó:

La reunión de las fincas 3-091857B-000, 3-091859-000 y parte de la finca 3-091861-000 con el plano catastrado C-708860-2001, genera la finca folio real 3-0191426-000.

La finca 3-091861-000 nace con el plano de la parcela 17c del Instituto de Tierras y Colonización. Nótese que el plano de la parcela 17c no tiene frente calle por la colindancia sur. De forma incorrecta se confecciona el plano C-629897-2000 con la parte que supuestamente corresponde al resto de la finca 3-091861-000. Sin embargo, no hay concordancia con el plano de la parcela 17c del Instituto de Tierras y Colonización, hoy Instituto de Desarrollo Rural, de la que proviene la finca 3-091861-000.

Con el plano catastro C-629897-2000 se genera la finca 3-191432-000. Nótese que a pesar de que el plano en mención proviene de la finca 3-091861-000, la segregación se hace de la finca 3-191426 y el plano C-629897-2000 está totalmente fuera de la finca folio real 3-191426-000. De la finca 3-191432-000 se generaron segregaciones que en algunos casos traslapan la finca propiedad de JASEC. No obstante, las que no la traslapan establecen un acceso ilegítimo mediante la imposición de servidumbre de paso que constituye la finca 3-055686-000 con el plano catastro C-407073-1980.

Así las cosas, el plano catastro C-629897-2000 y la finca 3-191432-000 se toma ilegítimamente área que es propiedad de JASEC y que tanto el plano usado como la segregación realizada son incorrectos.

Alegó que la resolución recurrida es nula por cuanto en el Considerando VI se indicó:

"No entra esta subdirección a considerar la sobreposición parcial determinada en el informe de catastro en virtud de que tal situación fue analizada en la resolución de Aviso Catastral de las 13:00 horas del 06 de agosto del 2018, dentro de este mismo expediente (v.f. 140 al 150)"

Que se ha determinado tras el estudio del expediente administrativo que obra en el Registro Inmobiliario, que a folio 140 a 150 rola la resolución de las 13:00 horas del 6 de agosto del 2018, la cual, declara advertencia administrativa y aviso catastral de las fincas 66210, 199589,

236614 y 131684. Al respecto señaló que JASEC nunca fue notificada de tal resolución ni se le permitió apersonarse al proceso para tutelar sus derechos previo a la fecha de tal resolución, sea 6 de agosto del 2018, por lo tanto, se presenta motivo suficiente para invalidar el acto administrativo por ser nulo absolutamente conforme al artículo 158 y ss de la LGAP y una flagrante violación al Principio del Debido Proceso Constitucional, motivo suficiente para invalidar la resolución que en este acto se impugna, a saber, la de las 11:00 horas del 28 de marzo del 2019, así como, la de las 13:00 horas del 6 de agosto del 2018, emitidas bajo el expediente 2016-1035-RIM del Registro Inmobiliario.

Como petitoria señaló que:

Se declare la nulidad absoluta de las resoluciones de las 11:00 horas del 28 de marzo del 2019, así como, la de las 13:00 horas del 6 de agosto del 2018, emitidas bajo el expediente 2016-1035-RIM del Registro Inmobiliario.

Se declare sin lugar las diligencias administrativas presentadas por Juan Luis Mata Siles cuyo objeto es pretender que se establezca un traslape en los planos catastrados C-854639-2003 y C-1082457-2006 y se modifiquen los planos.

Admitir y declarar con lugar las diligencias administrativas presentadas por su representada para que se declare un traslape en relación con la finca folio real 3-191432-000 y el plano catastrado C-629897-2000, la cual se traslapa parcialmente con una finca propiedad de JASEC que cuenta con el plano catastro C-108257-2006, la cual proviene del plano C-407073-1980.

Que en calidad de representante legal del propietario registral de la finca 3-131684-000, solicitó que se modifique el plano catastro C-629897-2000, el cual, describe la finca 191432-000, puesto que se toma área de propiedad de JASEC para su elaboración. En efecto, se traslapa, con una finca propiedad de JASEC que cuenta con el plano catastro C-108257-2006, la cual proviene del plano C-407073-1980. De igual manera, los planos catastros subsiguientes que se encuentran traslapados que generaron las siguientes segregaciones: 3-199589-001, 002, 003 y 004; 3-236614-000; resto de la finca 3-191432-000. Solicitó se proceda con la consignación de advertencia administrativa de las propiedades indicadas y sea incluidas en el presente proceso de gestión administrativa que nos ocupa.

Se disponga la cancelación de las advertencias administrativas que pesan sobre las dos fincas de JASEC, números 66120-000 y 3-131684-000.

SEGUNDO: EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario.

TERCERO: EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS. Considera este Tribunal que no existen hechos de tal naturaleza que deban ser resaltados para la resolución del presente proceso.

CUARTO: Que analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales, que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesaria sanear.

QUINTO: SOBRE EL FONDO. 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 estableciendo la presunción de que los asientos registrales son exactos, completos y concordantes con la realidad. A pesar de 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 extrarregistral**).

En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre del 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de dichas inconsistencias dependiendo de su origen. Tal es el caso de lo dispuesto en su Título II, denominado: “*De la Inexactitud de la Publicidad Registral y los Medios de Saneamiento*” en donde se establecen los procedimientos para subsanar esas inexactitudes de la publicidad registral, siendo que, una vez detectada alguna inconsistencia en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso. A este

efecto se publicitan; en los asientos afectados, diversos tipos de medidas cautelares administrativas, tales como el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención y la inmovilización.

Por otra parte, en el Título III denominado “*Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral*”, 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).

De conformidad con el artículo 21 del relacionado Reglamento, **la Gestión Administrativa es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de una inexactitud, con el fin de procurar que sea saneada o corregida cuando ello sea legalmente posible y con la anuencia de esos terceros afectados o, en su defecto, proceder a inmovilizar los asientos en caso de ser improcedente la corrección.** De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral puede el funcionario registral 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, además de garantizar que con esta corrección no se produce ninguna afectación a terceros o al Ordenamiento Jurídico.

Concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico emitido por el ingeniero Luis Andrés Campos Pérez, se determinó la existencia de una sobreposición total entre los planos C-1082457-2006 y C-1518013-2011 mismos que describen las fincas 131684 y 236614, naciendo una doble titulación ya que ambos predios ocupan un mismo espacio físico.

Advierte la autoridad registral que, si bien es cierto no se está en presencia de un ***error de origen registral***, del montaje realizado se desprende la existencia de una ***inexactitud registral*** que

consiste en la existencia de un traslape o sobreposición clara y contundente, del cual no es posible dilucidar cual plano ha traslapado al otro.

En vista de lo anterior y con el fin de proteger la Seguridad Jurídica, resulta claro para este Órgano de Alzada que dichas inconsistencias ameritan la consignación de una medida cautelar administrativa en virtud de la imposibilidad que tiene la autoridad administrativa de llevar a cabo su saneamiento y de declarar un mejor derecho.

Por ello, siendo que dentro de este procedimiento de Gestión Administrativa resulta imposible la subsanación de la inconsistencia detectada, es necesario disponer una orden de **inmovilización** de los bienes afectados, con el fin de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de citas:

“Artículo 28. La inmovilización. Si dadas las audiencias a los interesados o afectados de la inexactitud de origen registral, existiera oposición de alguno de ellos en la corrección de la misma; la Subdirección respectiva o el asesor en quien ésta delegue, mediante resolución fundada, ordenará la inmovilización de la inscripción de que se trate, hasta tanto no se aclare el asunto en vía judicial o las partes interesadas o afectadas de la inexactitud, no lo autoricen, por medio de documento idóneo debidamente presentado al Registro Inmobiliario, para su calificación e inscripción. De igual forma, se procederá, cuando la rectificación del error cause algún perjuicio a terceros que adquirieron de buena fe, basados en la publicidad registral y catastral.”

Queda claro entonces que esta inmovilización tiene los efectos de limitar la libre disposición del bien. Sin embargo, existen dos formas para remediarla, una de ellas es mediante la voluntad expresa de las partes, es decir, con el **acuerdo entre todos los interesados**, y la otra, que consiste en que esos interesados pueden acudir a **dilucidar el asunto ante los órganos jurisdiccionales**, civiles o penales, 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 que, se reitera: **es únicamente el procedimiento establecido para que el Registro pueda advertir a terceros que existe alguna inconsistencia en sus asientos registrales y catastrales que es necesario subsanar.**

Se advierte al licenciado **Maicol Acosta Vázquez** que, a pesar de decretarse la inmovilización de los asientos afectados en este caso, se mantiene la titularidad de los propietarios registrales de las fincas sobrepuestas, así como de su derecho real de hipoteca, toda vez que el Registro carece de facultades para anular esas inscripciones y por ello únicamente es posible advertir de la inconsistencia mediante la imposición de una medida cautelar administrativa.

Con respecto a los agravios planteado por el apoderado de la empresa JASEC, cabe resaltar que la resolución de 6 de agosto de 2018 es un auto de mero trámite y por lo tanto no es meritoria del recurso de apelación. Además, el Registro en el dictado de la misma está actuando bajo el principio de legalidad, ya que realizó el estudio técnico para verificar la inconsistencia de origen extrarregistral.

Visto lo anterior este Tribunal avala lo resuelto por el Registro a quo, ya que efectivamente se puede constatar, con base en el montaje de los planos visible a folios 117 a 124 del expediente, que en el presente caso se presenta un traslape entre las fincas que representan los inmuebles de la provincia de Cartago matrículas 131684 y 236614. Existen dos asientos registrales de fincas independientes, pero en el campo se encuentran traslapadas totalmente, sea ocupan el mismo espacio físico, lo cual queda acreditado mediante la ortofoto de folio 124.

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 extra registrales y que generan de esa forma una inexactitud en la publicidad registral de origen extra registral. Para atacar esas inexactitudes sean registrales o extra registrales, 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 ordenó inmovilizar las fincas de la provincia de Cartago matrículas 131684 y 236614. 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.

En el caso concreto la cautelar de inmovilización se produce, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales de las fincas del partido de Cartago 131684 y 236614 en virtud de que se evidencia un traslape entre los planos correspondientes a dichos predios y por ende la existencia de una sola porción de terreno.

Así las cosas, el asunto debe ser resuelto, sea, por la sede judicial o por los interesados, ya que lo que concierne al final, es que la realidad extra registral se una a la realidad registral. Recordemos que 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, pero éste no es competente para resolver conflictos como el presente.

Al estar justificada la cautelar de inmovilización, debido a que quedó comprobado en el informe técnico realizado por la Unidad de Validación de Información Catastral-Registral, Programa de Regularización Registro-Catastro, la existencia de una inexactitud en los asientos registrales citados, en virtud de que se evidencia un traslape entre dichos planos y sus respectivas fincas, no queda más que confirmar la resolución recurrida venida en alzada.

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, en razón de lo cual debe declararse sin lugar los recursos de apelación planteados por el licenciado **Maicol Acosta Vázquez** en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, y **Luis Francisco Calvo Solano**, en calidad de subgerente con facultades de apoderado generalísimo de la **JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELECTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO (JASEC)**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario Subdirección Catastral a las 11:00 horas del 28 de marzo del 2019, la que en este acto se confirma.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas **se declara sin lugar** los recursos de apelación planteados por el licenciado **Maicol Acosta Vázquez** en su condición de apoderado especial administrativo del **BANCO NACIONAL DE COSTA RICA**, y **Luis Francisco Calvo Solano**, en calidad de subgerente con facultades de apoderado generalísimo de la **JUNTA ADMINISTRATIVA DEL SERVICIO ELECTRICO MUNICIPAL DE CARTAGO (JASEC)**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario

Subdirección Catastral a las 11:00 horas del 28 de marzo del 2019, la que en este acto se confirma en todos sus extremos. Sobre lo resuelto en este caso, se da por agotada la vía administrativa de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456- J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortiz Mora

mgm/NUB/KMC/IMDD/JEAV/GOM

DESCRIPTORES

- **CONCORDANCIA CATASTRAL INMOBILIARIA**
- **TG: EFECTOS LEGALES DEL PLANO CATASTRADO**
- **TNR: 00.61.15**
- **Gom**