

**RESOLUCION DEFINITIVA**

**Expediente 2017-0153-TRA-RI (DR)**

**Gestión Administrativa**

**JUAN JOSÉ SÁNCHEZ RAMÍREZ, Apelante**

**Registro Inmobiliario, División Registral (expediente de origen 2013-0074-RIM)**

**Propiedades**

***VOTO No 0472-2017***

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

Recurso de apelación presentado por **Juan José Sánchez Ramírez**, con cédula de identidad 1-617-441, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:05 horas del 1° de febrero de 2017.

***RESULTANDO***

**PRIMERO.** Diligencias administrativas de iniciadas a instancia del señor **Juan José Sánchez Ramírez**, quien mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 11 de enero de 2013, informó de la existencia de un traslape de la finca **208028** de Cartago (que publicita el plano catastrado **C-1021955-2005**) con su finca **84511** graficada en el plano **C-291230-1977**, solicitando se consigne una medida cautelar hasta tanto se corrijan los linderos y medidas de ambos inmuebles, por cuanto el primero de dichos bienes usurpa parte del suyo. El solicitante aporta estudio pericial elaborado por el ingeniero Gustavo Lorenzo Vargas el 18 de febrero de 2013.

**SEGUNDO.** En virtud de lo informado por el señor **Sánchez Ramírez**, la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario en resolución de las 09:45 horas del 7 de marzo de 2013 consignó nota de Advertencia Administrativa en las fincas 84511 y 208028 de Cartago, únicamente para efectos de publicidad, en tanto se realiza la investigación de mérito y se continúa con el trámite del expediente.

**TERCERO.** Por medio de las resoluciones dictadas a las 12:55 horas del 11 de marzo de 2013 y a las 14:30 horas del 12 de mayo de 2014, fueron conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados, producto de lo cual se apersonaron los señores Guillermo Camacho Monge y María Eugenia Coto Vargas, en representación de las empresas: **Camacho y Coto G.C.M. Y M.E.C.V. Sociedad Anónima y Grupo Surfo Camacho Sociedad Anónima**, en escrito presentado el 3 de marzo de 2015 en donde solicitaron se suspendiera el trámite de este expediente hasta tanto se lograra la inscripción de un nuevo plano que solucione la problemática que se investiga.

**CUARTO.** Mediante resolución de las 08:00 horas del 10 de marzo de 2015 el Registro Inmobiliario admitió la solicitud de suspensión del trámite de este expediente por un plazo de cuatro meses a partir de esa fecha.

**QUINTO.** El plano propuesto fue presentado con las citas **2014-34193-C** y; con motivo de los defectos que le fueron consignados, el Departamento Catastral Técnico de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario elaboró un estudio en donde se concluye que con ese levantamiento no se resuelve la problemática denunciada, por lo cual mediante Calificación 037-2015; emitida por el licenciado Marlon Aguilar Chaves en calidad de Subdirector Catastral, se deniega su inscripción.

**SEXTO.** Mediante resolución de las 11:20 horas del 31 de julio de 2015 la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario concede a las partes interesadas un plazo de quince días a efecto de

que manifiesten su voluntad de llegar a un acuerdo que permita sanear las inconsistencias investigadas. En razón de ello el gestionante, mediante escrito presentado el 24 de agosto de 2015 solicita una nueva suspensión del procedimiento hasta el mes de diciembre de 2015.

**SÉTIMO.** Mediante resolución de las 10:30 horas del 25 de agosto de 2015, la Asesoría Jurídica declaró la suspensión del procedimiento por un plazo de cuatro meses a partir de esa fecha, la cual fue prorrogada mediante resolución de las 9:00 horas del 14 de enero de 2016, en virtud de la presentación del plano **2015-105589-C**.

**OCTAVO.** El Registro Inmobiliario en resolución dictada a las 14:05 horas del 1° de febrero del 2017, resolvió: “...*Una vez firme la presente resolución: 1) **Consignar inmovilización por inconsistencia sobre las fincas del Partido de CARTAGO matrículas OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS ONCE (3-84511) y DOSCIENTOS OCHO MIL VEINTIOCHO (3-208028), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, o las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida el proceso de calificación registral, previo el levantamiento e inscripción del (los) plano(s) catastrado(s) que vengan a sanear las inconsistencias detectadas.- 2) Se autoriza la presentación de esta resolución al Departamento de Diario, a efecto de que se le asignen las citas correspondientes, por medio de las cuales se procederá a consignar la inmovilización ordenada; lo cual una vez realizado, será anexada con el sello de inscrita al presente expediente, procediéndose luego a su archivo. (...) NOTIFÍQUESE ...***”

**NOVENO.** Inconforme con la resolución final referida, el señor **Sánchez Ramírez**, interpuso recurso de apelación y por ello conoce este Tribunal.

**DÉCIMO.** 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, o la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución luego de las deliberaciones de rigor.

*Redacta el juez Arguedas Pérez y;*

### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal asume como propios los hechos que tuvo por demostrados el Registro Inmobiliario en la resolución venida en alzada.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** Considera este Tribunal que no ha sido debidamente demostrado que el plano de agrimensura relacionado con el inmueble 208028 de Cartago; y que tiene la presentación **2015-105589-C**, solucione las inconsistencias objeto de estas diligencias administrativas.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** Una vez realizada la investigación de mérito la Autoridad Registral **resolvió inmovilizar las fincas 84511 y 208028 de Cartago**, en virtud de que se detectó un traslape parcial entre los planos catastrados **C-291230-1977 y C-1021955-2005**, asociados a esos inmuebles.

Agrega el Registro que a pesar de los intentos de los titulares por solucionar la patología investigada, no se obtuvo un resultado positivo a su saneamiento por lo que se mantiene esta inconsistencia, provocando un grave quebranto a la publicidad registral y a la seguridad jurídica que debe dimanar de los asientos registrales y catastrales.

Afirma que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, esta situación obliga a consignar la inmovilización relacionada, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial competente haya conocido

de esta inexactitud registral y mediante la ejecutoria respectiva ordene que sea subsanado y el levantamiento de esta medida cautelar; o bien, que todas las partes interesadas comparezcan a otorgar escritura pública en la que se promueva el saneamiento de los asientos indicados y mediante el testimonio de dicha escritura, que sea presentado al Registro para su calificación, se solicite la rectificación de la inexactitud referida y la cancelación de las medidas cautelares administrativas indicadas.

Vistos los agravios presentados por el apelante **Juan José Sánchez Ramírez**, resulta claro para este Tribunal que; en principio, no discrepa de la decisión del Registro Inmobiliario porque de este modo lo había solicitado en su escrito inicial. Sin embargo, sostiene como reproche principal a lo resuelto que: dado que ha habido interés de las partes en conciliar y resolver el conflicto que origina este expediente, lo único que recrimina es que se requiere de un espacio de tiempo para una eventual negociación o solución con los colindantes.

Con fundamento en estos argumentos, solicita se deje sin efecto la resolución apelada y se otorgue un plazo prudente para sanear la patología existente.

**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 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 extraregistral**).

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 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.

**QUINTO. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO.** Concluido el estudio del expediente venido en Alzada queda claro que, en cumplimiento de lo establecido en la normativa citada

en el anterior considerando, con el fin de cumplir con el principio de Debido Proceso y de procurar una solución a esta situación, dentro de este procedimiento fueron conferidas las audiencias de ley a todos los posibles interesados y; tanto en éstas como en otras resoluciones, se les dio oportunidad de que se manifestaran al respecto.

Asimismo, fueron admitidas las solicitudes de suspensión del procedimiento presentadas por las partes interesadas, en virtud de levantamientos catastrales con los que se pretendía subsanar el traslape parcial, que afecta los planos catastrados **C-291230-1977** y **C-1021955-2005**, asociados a las fincas 84511 y 208028 de Cartago.

La primera de estas solicitudes de suspensión del procedimiento se admitió mediante resolución de las 8:00 horas del 10 de marzo de 2015 (ver folio 129) a instancia de los señores Guillermo Camacho Monge y María Eugenia Coto Vargas, en representación de las empresas: **Camacho y Coto G.C.M. Y M.EC.V. Sociedad Anónima** y **Grupo Surfo Camacho Sociedad Anónima** (ver folio 123), con motivo de la solicitud de inscripción del plano con presentación **2014-34193-C**. No obstante, esta presentación fue denegada mediante Calificación 037-2015, emitida por el licenciado Marlon Aguilar Chaves en calidad de Subdirector Catastral.

La segunda suspensión fue dictada mediante resolución de las 10:30 horas del 25 de agosto de 2015, la cual fue prorrogada por resolución de las 9:00 horas del 14 de enero de 2016 (ver folios 188 y 197) en respuesta a lo solicitado por el propio gestionante (ver folio 186) con motivo de la presentación del plano **2015-105589-C**, de cuyo procedimiento aún a la fecha de esta resolución -más de dos años después- se desconoce el estado actual de su trámite.

Observa este Órgano de Alzada que, a pesar de estos intentos de las partes involucradas por resolver la situación que nos ocupa, éstos no han fructificado y por ello la Autoridad Registral procedió a dictar la resolución final de fondo, toda vez que, de lo contrario el plazo para

concluir con estas diligencias administrativas que prorrogaría excesivamente y sin determinar un motivo claro.

De tal manera, tal como ha ocurrido en el caso de estudio, si dentro del procedimiento de Gestión Administrativa resulta imposible la subsanación de alguna inconsistencia detectada en los asientos registrales, es posible disponer una orden de **inmovilización** de los bienes afectados, 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 consiste en que estos 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.**



En el estado actual de este procedimiento administrativo, resulta imposible sanear los asientos registrales y catastrales en sede registral y por ello la única forma de dar ese aviso a terceros es ordenando la consignación de una medida cautelar administrativa de inmovilización.

Sobre el particular, tanto el Registro Inmobiliario como este Tribunal Registral siempre han sostenido y promovido la posibilidad de solucionar los diferendos entre las partes -relativos a las discrepancias por traslapes de planos, errores en las medidas, etc.- en el tanto esa solución sea conforme al Ordenamiento Jurídico, no se provoquen afectaciones a terceras personas o a la publicidad registral, ni se alargue en forma excesiva el trámite de los procedimientos administrativos.

En este sentido, debe tener claro el promovente que la forma como resolvió el Registro Inmobiliario resulta consecuente, no solo con lo pedido por él, sino en cumplimiento del bloque de legalidad, ya que se le brindó la oportunidad de someter su diferendo con el apoyo de estudios técnicos, tal como consta a folios 83 a 89. Asimismo, a pesar de la medida cautelar que se impone en este caso a los inmuebles objeto de estas diligencias, recuerde el recurrente que en cualquier momento puede someter a la calificación registral algún acuerdo que tienda a la subsanación de la inexactitud y en este mismo sentido, fueron no solo permitidas sino también propiciadas por el Registro las gestiones efectuadas por las partes con la intención de subsanar la situación que nos ocupa.

En vista de lo anterior, y siendo esta la única pretensión expresada por la parte apelante que pueda ser valorada en esta segunda instancia, debe declararse sin lugar el recurso planteado por **Juan José Sánchez Ramírez** y confirmarse la resolución venida en Alzada.

**SEXTO. 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 del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

***POR TANTO***

Con fundamento en las consideraciones indicadas, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por **Juan José Sánchez Ramírez**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 14:05 horas del 1° de febrero del 2017, la que en este acto se confirma, para que se consigne **INMOVILIZACIÓN** por inconsistencia sobre las fincas **OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS ONCE (84511)** y **DOSCIENTOS OCHO MIL VEINTIOCHO (208028)** del Partido de **CARTAGO**. Medida cautelar administrativa que se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto y mediante la ejecutoria respectiva subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento; o bien, las partes interesadas lo soliciten mediante escritura pública que sea sometida el proceso de calificación registral, previo el levantamiento e inscripción del (los) plano(s) catastrado(s) que vengán a sanear las inconsistencias detectadas en dichos asientos de inscripción. 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*

*Roberto Arguedas Pérez*

*Guadalupe Ortiz Mora*