

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2017-0174-TRA-RI (DR)

GESTION ADMINISTRATIVA

ILIA MARIA BRENES MENDOZA, Apelante

Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2016-859)

VOTO No 0494-2017

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

Recurso de Apelación presentado por la señora Iliá María Brenes Mendoza, mayor, portadora de la cédula de identidad 1-0199-0606 en su condición de propietaria del inmueble del partido de Guanacaste, matrícula número 112277-000, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas quince minutos del veinte de febrero de dos mil diecisiete.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado a la Dirección del Registro Inmobiliario el 12 de julio de 2016 por la registradora Graciela García Bravo pone en conocimiento respecto a la duplicidad de plano sobre las fincas de la provincia de Guanacaste matrículas 85341-000 y 112277-000. En el cual denuncia que mediante documento bajo las citas tomo 2016 asiento 449098 presentado en el Diario de la Sede Regional de Liberia se realiza una donación de finca y estudiados dichos movimientos concretamente el plano catastrado 5-966970-1991 se determina que el mismo se encuentra incluido en dos fincas, siendo la segunda finca la número 5-112277-000 que pertenece a Iliá María Brenes Mendoza, indica que dichas fincas coinciden en medida, antecedente de dominio y situación, ambas ubicadas en el cantón de Santa Cruz, Distrito Santa Cruz.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las once horas del veintisiete de julio de dos mil dieciséis la Asesoría jurídica procedió a la apertura del expediente administrativo, ordenando la consignación de una nota de **advertencia administrativa** sobre las fincas del partido de Guanacaste matrículas números **85341-000, 160430, 164213-000, 186756-000 y 112277-000. (f.66-68).**

TERCERO. Mediante resolución del Registro Inmobiliario de las trece horas del diez de agosto de dos mil dieciséis se confiere audiencia por el plazo de quince días hábiles a los señores Moisés Armando Alvarez Morales, Roy Armando Alvarez Matarrita, Iliá María Brenes Mendoza, Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo en cumplimiento del principio constitucional del debido proceso. (v f 69 a 71 vto)

CUARTO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 20 de setiembre de 2016 el apoderado generalísimo del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo señala que su actuación fue como tercero de buena fe y confiado en la publicidad registral, por lo que se opone a la inmovilización de la finca del partido de Guanacaste matrícula 186756-000. (v.f.75)

QUINTO. Mediante resolución de las ocho horas quince minutos del veinte de febrero de dos mil diecisiete, el Registro Inmobiliario, resolvió lo siguiente: “... **1) Mantener la Anotación de Advertencia Administrativa que pesa sobre las fincas del Partido de Guanacaste, matrículas OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO (5-85341) y CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE (112277)2) Consignar inmovilización sobre fincas del Partido de Guanacaste, matrículas OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO (5-85341) y CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE (112277) por cuanto ambas nacen mediante el mismo instrumento público sea la escritura otorgada ante la notaria Lauren Roxana Campos, escritura 83-3, tomo 3, folio 61, con el número de plano G- nueve seis seis nueve siete cero-noventa y uno. ... NOTIFÍQUESE...**”.

SEXTO. Inconforme con lo resuelto, la señora Iliá María Brenes Mendoza, en su condición de propietaria de la finca de la provincia de Guanacaste número 112277-000, interpone recurso de apelación en contra de la resolución antes indicada y en razón de ello conoce este Tribunal.

SETIMO. 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 Ortiz Mora, 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. Una vez analizado el caso bajo estudio ha quedado claro que la situación que nos ocupa refiere a dos fincas que están graficadas por un plano catastrado que ocupan un mismo espacio físico. Esta condición la cual ha sido detectada por la registradora del Registro Inmobiliario Graciela García Bravo, advierte la existencia de una doble inmatriculación sobre las fincas del partido de Guanacaste 85341-000 y 112277-000, ambos inmuebles descritos por el plano G-966970-91. Esta situación motivó la apertura de oficio de la Gestión Administrativa 2014-859-RIM y como medida precautoria la administración registral consignó en sus asientos registrales la cautelar de advertencia administrativa.

De los antecedentes tenemos que:

1. Mediante escritura 407-13869, Venerada Ruíz Rodríguez segregó y vendió a Moisés Armando Alvarez Morales, un lote de la finca 47407-000, con plano G966970-1991 y se genera la finca 85341-000. Esta misma escritura a la que se le asignó las citas 407 asiento 13869, en donde Venerada le vende a Moisés se presentó de nuevo al Registro bajo las citas 441-17356, con plano G-966970-1991 y generó la finca 112277-000 y este lote se le vende a Ilia Maria Brenes Mendoza.
2. Mediante documento 572-70209, Moisés Armando Alvarez Morales, de su finca 85341, segrega lote a Roy Armando Alvarez Matarrita y genera la finca 160430, con plano G-1232425-2007.
3. Mediante documento 575-22640, Moisés Armando Alvarez Morales de su finca 85341-000, segrega y se adjudica en cabeza propia un lote que genera la matrícula 164213-000, con plano G-1195213-2008.
4. Mediante documento 2011-58537, Moisés Armando Alvarez Morales de su finca 85341-000, segrega un lote y lo dona a Roy Armando Alvarez Matarrita y genera la finca 186756-000, con plano G-1503865-2011. Sobre esta finca se pidió un préstamo al Grupo Mutual Alajuela- la Vivienda de Ahorro y Préstamo.
5. Por segunda vez se presenta el documento con citas 441 asiento 17356 mediante el cual Venerada Ruiz segrega y vende al señor Moisés Armando Alvarez Morales el mismo lote que ya se había segregado con la presentación bajo el tomo 407 asiento 13869 de la finca de Guanacaste matrícula 47407-000, el lote se ajusta al plano número G-966970-91, generándose la finca matrícula 112277-000.
6. Mediante el documento bajo las citas de presentación 475 asiento 14104 el señor Moisés Armando Alvarez Morales vende la finca del partido de Guanacaste 112277-000 a la señora Ilia María Brenes Mendoza.
7. Por último y mediante documento 2016-449098 Moisés Armando Alvarez Morales vende la finca de Guanacaste número 85341-000 con plano catastrado G-0966970-1991 al señor Roy Armando Alvarez Matarrita y es a este documento que el registrador le consignó el defecto “Existe duplicidad de plano”. Según el registrador que calificó este documento, el

plano citado se encuentra incluido en dos fincas, siendo la segunda finca, número 5-112277-000 que pertenece a Ilia María Brenes Mendoza.

Toda esta situación provoca que los asientos registrales que publicitan la trazabilidad de las fincas, resulten imprecisos e inexactos y que, como resultado de ese hecho, se provoca una doble inmatriculación. Ante ello, la Administración registral, debe proceder a consignar una marginal de advertencia administrativa y posteriormente la marginal de inmovilización conforme de esa manera lo dispone el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J de 30 de setiembre de 2009, publicado en el Diario Oficial la Gaceta el 13 de octubre de 2009, la cual se mantendrá hasta tanto sea la autoridad judicial quien ordene su levantamiento, o las partes involucradas así lo autoricen mediante testimonio de escritura, que será sometido al control de legalidad por parte del calificador registral, sea, dentro del marco de calificación jurídico y una vez superada esta etapa, proceder con la corrección del error y la cancelación de la medida de inmovilización impuesta por el Registro, en su condición de garante de la seguridad jurídica.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, la señora Brenes Mendoza indicó como agravios que el plano G-966970-91 perteneciente a la finca de su propiedad número 112277-000 situado en el distrito 1, cantón 3 de la provincia de Guanacaste lo inscribió de buena fe. Que el señor Moisés Armando Alvarez Morales le vendió libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones. Agrega que de la resolución recurrida se desprende que los documentos cumplieron con los requisitos exigidos en su oportunidad para su registración y que tal y como lo indicara la registradora la escritura y plano cumplieron con los requisitos exigidos en su oportunidad para ser inscritos y no diecisiete años después se pretende corregir algo que ya está plenamente inscrito de buena fe. Manifiesta que existe una clara violación a las normas de orden público y que de no corregirse se estaría conculcando el debido proceso. Señala que se logra concluir en una duplicidad de plano catastrado número G-966970-91 que representa las fincas del partido de Guanacaste número 112277-000 de su propiedad y número 85341-000 propiedad del señor Moisés Alvarez Morales en donde las resoluciones dictadas no consideran aspectos de orden público de

acatamiento obligatorio que comprometen sus derechos como propietaria registral. Por último, agrega que es el Registro Nacional a través de su personal el llamado a constatar los datos que se les brindan y que si en aquel momento histórico el Registro estimó que se cumplía con los presupuestos para proceder a la inscripción de la finca 112277-000, luego de 17 años después no es razonable que se venga a restringir y afectar derechos adquiridos. Indica que si existen errores estos deben ser corregidos por el Registro. Solicita se deje sin efecto la anotación de advertencia administrativa.

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 extrarregistral).

En razón de ello, el Reglamento del Registro Inmobiliario (RRI) de anterior cita, 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 Título II, del Capítulo 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 extrarregistral, 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 administrativas, 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. 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 previstas en el Reglamento de cita.

QUINTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. Una vez analizado el caso bajo estudio ha quedado claro que la situación que nos ocupa refiere a dos fincas que están graficadas por un mismo plano catastrado. Esta condición la cual ha sido detectada por la registradora Graciela García Bravo del Registro Inmobiliario, advierte la existencia de una doble inmatriculación de fincas ya que del estudio del plano catastrado número 5-966970-1991 el mismo se encuentra incluido en dos fincas siendo la segunda finca de la provincia de Guanacaste matrícula número 112277-000 que pertenece a la señora Iliá María Brenes Mendoza. Este hecho se ha denominado en el Derecho Registral como “doble inmatriculación”.

Al respecto este Tribunal ya ha desarrollado la figura de la doble inmatriculación en el Voto 1256-2009 de las ocho horas con cincuenta y cinco minutos del trece de octubre de dos mil nueve, el cual en lo que interesa señala “(...) *Sostuvo el a quo, que esta se configura cuando dos inscripciones obedezcan a un mismo inmueble, o lo que es lo mismo cuando un mismo inmueble se encuentra inscrito en dos folios distintos, situación irregular que contraviene los principios de publicidad y especialidad registral, atentando contra la seguridad jurídica. Aun así, no es factible corregirla por esa Instancia, ordenando la cancelación de una de las inscripciones referidas, al estarle vedado al tenor de lo dispuesto en el artículo 474 del Código Civil, que establece que para la cancelación de asientos se requiere de una providencia ejecutoria, o escritura pública en la que se manifieste su consentimiento el titular del derecho de que se trata, motivo por el cual ordenó la inmovilización de los inmuebles de los referidos inmuebles. Dicha disposición ordenó mantenerla hasta tanto una autoridad judicial competente, conociendo de la inexactitud que la originó, ordene la subsanación de ésta y el levantamiento de la inmovilización, o, todas las partes con capacidad para hacerlo manifiesten su voluntad de rectificar el error cometido.*

En tal sentido, vale subrayar que un inmueble nace a la vida jurídica en el acto mismo que se asienta por primera vez en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, adquiriendo su individualización y distinción con otros inmuebles, mediante la matrícula que para esos efectos se le asigna. Cuando por error constan en la sede registral inmuebles con diferentes números de matrícula e inscritos con el mismo número de levantamiento catastral, se configura la “doble

inmatriculación”, que resulta ser una situación irregular que debe ser corregida con el fin de que el Registro brinde la debida publicidad y seguridad jurídica que por mandato de ley le corresponde. Así las cosas, para la inmatriculación de una finca se requiere que la misma tenga su sustento físico en un único plano, con el fin de que exista una efectiva concordancia entre la realidad jurídica que consta en los asientos del Registro Público, y la realidad física, mediante las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro, con la inscripción del referido plano de agrimensura. (...)

El artículo 2° inciso q) del Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo número 34331-J, del 12 de enero de 2009, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 31 de 31 de febrero del 2009, establece que el plano de agrimensura es: “Es el plano, físico o en formato electrónico que representa en forma gráfica y matemática un inmueble, que cumple con las normas que establece el presente Reglamento”. (Lo resaltado no es del original.)”

En el caso sub examine, este Tribunal, al igual que el Registro a quo, arriba a la conclusión de que efectivamente se está en presencia de una doble inmatriculación, entendida como la doble inscripción registral de una finca, pero que material o físicamente resulta ser un único inmueble, con una misma descripción física. Esta Situación motivó la apertura de oficio de la Gestión Administrativa 2016-859-RIM y como medida precautoria, la administración registral consignó en sus asientos registrales la cautelar de advertencia administrativa.

Debe considerarse que, ante una situación como la ocurrida no hay posibilidad de que se produzca un saneamiento sin el acuerdo de las partes interesadas, toda vez que ello comportaría la declaratoria de un mejor derecho de propiedad sobre dicha área, ya que eventualmente implicaría la modificación, e incluso el cierre, de alguno o algunos de dichos asientos registrales y catastrales que no tengan una presencia física en la materialidad del terreno, lo cual definitivamente afectaría esos derechos de terceros. Situación que a todas luces escapa de la competencia del Registro Inmobiliario, toda vez, que esa atribución esta conferida única y exclusivamente a la sede jurisdiccional. (Artículo 474 del Código Civil).

En el procedimiento que se discute, el Registro Inmobiliario determinó en la resolución recurrida las inconsistencias referidas dentro del cual se indicó: “(...) *Es de importancia para resolver el asunto que nos ocupa, valorar lo sucedido con relación a la doble presentación de una misma escritura pública, cuyos primeros testimonios al ser presentados ante este Registro, en su orden, el 18 de noviembre de 1993, con citas de presentación al Tomo: 407 Asiento: 13869 y 12 de mayo de 1997 al Tomo 441 Asiento: 17356, originan un lamentable error puramente extra registral, atribuible en primera instancia a la falta del adecuado control de la propietaria registral sea la señora Venerada Ruiz Rodríguez, cédula 5-0162-0152, y en un segundo instante al quehacer notarial, pues ambos instrumentos cumplieron con los requisitos exigidos en su oportunidad para la registración, al punto de que, al ser tramitados cumpliendo todos los requisitos, se procedió a inscribirlos dando origen al nacimiento a la vida jurídica de las fincas del Partido de **Guanacaste**, números **85341** y **112277**, respectivamente ambas con la misma descripción y con el mismo plano catastrado sea el número G-nueve seis seis nueve siete cero-noventa y uno...*”

Al respecto, cabe recordar que la ubicación geográfica de un plano de agrimensura nace de la fe pública consagrada al profesional en topografía, instrumento que de manera conjunta con la cartografía oficial, a través de sus coordenadas y detalles geográficos proporcionan los elementos necesarios para que una vez ingresados a la corriente registral el calificador jurídico catastral, ubique esa porción de terreno en la cartografía catastral, sea, permiten su georreferenciación dentro del Sistema de Información de Planos (SIP) del Catastro Nacional.

Aunado a ello, y respecto de la calificación de los planos de agrimensura por parte de los registradores de la actual División Catastral del Registro Inmobiliario (antes Catastro Nacional), ya este Tribunal Registral Administrativo, en el **Voto No. 393-2010**, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010, reiterado en el **Voto No. 800-2012** de las 10:45 horas del 02 de octubre de 2012, afirmó:

*“..., la información que consta en el Registro Inmobiliario y que se encuentra a disposición del registrador catastral, ha sido sistematizada en el **Sistema de Información de Planos (SIP)**, que según la Guía de Calificación Registral del Catastro Nacional, consultada en la página (www.registronacional.go.cr), consiste en*

un sistema de digitalización de imágenes y de datos administrativos, el cual incluye todo el proceso de inscripción, desde la presentación de los planos, pasando por los distintos módulos, de defectos, trámites administrativos, y otros, hasta llegar a la inscripción. Ello “favorece un control más efectivo, aun sin la cartografía catastral, sobre la sobreposición y contradicciones parcelarias que se dan a partir de los mismos planos, lo cual se observa dentro del proceso de calificación al enfrentar la información de los planos por inscribir con los planos ya inscritos”. Dentro de los beneficios que ofrece tenemos que permite “contar con medios seguros que resguardan la información, o que facilitan el trabajo y la actividad de la calificación. Así, se tiene como ventaja, además de la digitalización de imágenes, la cartografía dispuesta en una base de datos”. Esto permite al Catastro Nacional “atender los procesos de inscripción de planos por medios tecnológicos y realizar la inscripción por imágenes, sustituyendo las bases de datos por papeles, y documentando y custodiando los asientos catastrales dentro de los más estrictos márgenes de seguridad”

“No obstante, esta base de datos digitalizada es relativamente reciente, por lo que al momento en que se calificó e inscribió el plano (...), no se incluía en ella los planos inscritos con anterioridad al mes de junio del año 2003, tal como lo expone el propio Ministerio de Justicia y Gracia, en la Memoria Institucional del año 2003, en donde se expresa:

“Fortalecimiento del Sistema Catastral-Registral del país.

Se logró avanzar en la implementación del “Programa de Regularización Catastro y Registro”. Este proyecto previsto para concluir a un plazo de cinco años, es de vital importancia para la ciudadanía pues permitirá, que por primera vez el país cuente con un Catastro Nacional, moderno, exacto y confiable que reflejará fielmente la realidad del territorio nacional. (...) / Este proyecto va de la mano con el nuevo Sistema de Información de Planos (SIP) que funciona desde junio del 2003 en el Catastro Nacional, el cual permite almacenar los planos presentados a partir

de esa fecha, en forma computarizada y obtener no sólo una imagen de excelente resolución, sino también, un nivel alto de seguridad. En una segunda etapa que ya inició, este sistema logrará almacenar el millón setecientos mil planos inscritos desde antes de junio del 2003 y que permanecen almacenados en un archivo.” (<http://www.lib.utexas.edu/benson/lagovdocs/costarica/federal/justicia/memoria-2003.pdf>),

“De lo que se deduce claramente, que el SIP fue conformando con los planos inscritos a partir del mes de junio del año 2003, por lo que, al confrontar los nuevos planos presentados para su calificación y registro, no era posible verificar eventuales sobreposiciones con planos anteriores...” (Voto No. 393-2010, de las 16:05 horas del 26 de abril de 2010)

De tal modo, que las inexactitudes detectadas son situaciones que escapan de ser rectificadas por el Registro Inmobiliario, y en razón de ello se ha establecido todo un procedimiento administrativo tendiente a tratar de subsanarlas.

En este sentido, siendo que no ha sido posible subsanar por parte de sus titulares la inconsistencia contenida en la publicidad registral, resulta improcedente ordenar la corrección -ante la falta de competencia de la Autoridad Registral y de este Órgano de Alzada para declarar un mejor derecho de propiedad- y tampoco es viable mantener asientos registrales inexactos, dado que con ello se vulneraría la Seguridad Jurídica que se pretende dar a la ciudadanía mediante una publicidad sana, por lo cual no es posible otra medida que la inmovilización de los asientos registrales que son objeto las presentes diligencias administrativas,. Razón por la cual no encuentra este Tribunal, motivo alguno para resolver de manera contraria a lo que dispuso el Registro Inmobiliario.

SEXTO. SOBRE LOS AGRAVIOS. En cuanto a los agravios manifiesta la apelante que existe una clara violación a las normas de orden público y que de no corregirse se estaría conculcando el debido proceso. Al respecto se debe indicar que no existe violación alguna a principios

constitucionales y más bien todo lo contrario, la resolución del Registro viene a proteger el principio de publicidad y seguridad jurídica registral, los cuales se han visto vulnerados por la acción realizada o falta de cuidado de profesionales externos al Registro, y ello provocó que un documento que ya había generado un asiento registral, se inscribiera nuevamente.

En cuanto a lo manifestado respecto que es el Registro Nacional a través de su personal, el llamado a constatar los datos que se les brindan y que si en aquel momento histórico, el Registro estimó que se cumplía con los presupuestos para proceder a la inscripción de la finca 112277-000, luego de 17 años después, no es razonable que hasta este momento venga a restringir y afectar derechos adquiridos. Ante esa manifestación, se debe señalar, que tal y como lo indica el Registro Inmobiliario en la resolución apelada y como quedo señalado supra, el registrador tiene a su cargo hacer el estudio y análisis del documento con las herramientas que existían en la época, pero de modo alguno podía detectar la incorporación de un plano que ya representaba una finca inscrita, en la que se pretendía inscribir y que correspondía al terreno de la finca de la provincia de Guanacaste matrícula 85341-000. La fe pública del Notario Público era fundamental, porque este profesional fue el primer verificador de que el acto rogado fuera cierto, pues efectivamente en aplicación del Principio de Fe Pública Notarial, los contratos autorizados por un notario público habilitado resultan incontrovertibles en la sede administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 30, 31 y 95 del Código Notarial, 369 y 370 del Código Procesal Civil y el registrador en virtud de los límites del Marco de Calificación Registral, restringe su función calificadora a lo que conste tanto en los asientos registrales como en el documento notarial ingresado a la corriente registral.

Debe recordar la petente, que, si bien el Registro Nacional es un agente inscriptor, esta actividad nace por rogación del interesado, sea, que es el titular quien debe proveer a la Administración registral del instrumento para su calificación. En el caso que nos ocupa, debió de ingresar a la corriente registral escritura o documento notarial, consignando el número de plano correcto, realizado por un profesional en topografía que efectúe un levantamiento acorde a la realidad jurídica del bien (localización, situación, ubicación geográfica y datos del asiento registral) que le

proporcione al Catastro Nacional, el insumo o elementos necesarios para ubicar la finca en el mapa catastral y así sanear la publicidad registral. Responsabilidad que únicamente es atribuible a su titular registral o Notario Público, razón por la cual se rechazan sus consideraciones en este sentido.

En consecuencia, de conformidad con todas las consideraciones expuestas, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por la señora Iliá María Brenes Mendoza, en contra de la resolución dictada por la Dirección del Registro Inmobiliario a las ocho horas quince minutos del veinte de febrero de dos mil diecisiete, la cual en este acto se confirma en todos sus extremos.

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 señora Iliá María Brenes Mendoza, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las ocho horas quince minutos del veinte de febrero de dos mil diecisiete, la cual 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