

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0173-TRA-RI (DR)

Gestión administrativa

Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A., apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen 2012-1452-RIM)

Propiedades

VOTO 0511-2017

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

Recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Luis Fernando Chaverri Rivera**, mayor, casado una vez, abogado, vecino de Cartago, con cédula de identidad 1-0486- 0696, en su condición de apoderado especial administrativo de la **Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A.**, de esta plaza, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 09 de febrero de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 14 de setiembre de 2012, el licenciado **Luis Fernando Chaverri Rivera**, de calidades y en su condición antes citadas, solicitó la advertencia administrativa respectiva, con el fin de que se pueda constatar la nulidad de la escritura presentada al tomo 2012, asiento 00089137 y la nulidad de los planos 2-892462-2003 2-1489676-2011 por incluir, sin su consentimiento el derecho que le corresponde a la Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A., en el inmueble matrícula 2-0196341-001 acorde con el plano catastral 2-9232-1953, citas registrales 0303-00007892-01.

SEGUNDO. Que por resolución de 10:30 horas del 2 de octubre de 2012, el Registro Inmobiliario autorizó la apertura del presente expediente a efecto de realizar las investigaciones de mérito y ordenó consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre las fincas de Alajuela matrículas 19641 y 492034 únicamente para efectos de publicidad noticia, mientras se continúa con el trámite del expediente y se concede el principio constitucional del debido proceso a todas las partes interesadas.

TERCERO. Que por resolución de 10:00 horas del 8 de octubre de 2015, el Registro Inmobiliario, en virtud de que fue solicitado a la Unidad de Estudios Especiales un estudio que verificara la situación que afecta los anteriormente citados asientos catastrales y registrales se ordenó ampliar la resolución de las 10:30 horas del 02 de octubre de 2012 y consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre los planos A-9532-1953, A-39508-1962, A-8360-1950, A-9538-1953 y A-892462-2003 mientras se realiza el debido.

CUARTO. Que en resolución final dictada a las 08:00 horas del 09 de febrero de 2017, el Registro Inmobiliario ordenó levantar la **Nota de Advertencia Administrativa** que había consignado sobre los asientos registrales y catastrales antes citados, y en su lugar consignar **Aviso Catastral** en la finca de Alajuela matrícula 19641 y los planos catastrados A-9532-1953, A-39508-1962, A-8360-1950, A-9538-1953 y A-892462-2003, el cual se mantendrá hasta que se rectifique la inconsistencia detectada para dicho predio.

QUINTO. Inconforme con lo resuelto, mediante escrito presentado el 1° de marzo de 2017, el licenciado **Luis Fernando Chaverri Rivera**, en su condición de apoderado especial administrativo de la **Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A.**, 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 Díaz Díaz, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal prohíja el elenco de hechos que por probados tuvo el Registro Inmobiliario en la resolución venida en Alzada.

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 valoró la información que se desprende de los asientos registrales versus el informe técnico rendido en autos y determinó que, si bien es cierto, del montaje y la ortofoto se deduce que el plano catastrado A-1489676-2011 de la finca 492034 se sobrepone al área que ocupan los planos A-9532 y A-9538-1953, e incluso a la descrita por el plano A-1500545-2011 (que se encuentra cancelado), no puede afirmarse que haya un traslape, en razón de lo que indica la Ing. Yenory Jara Vázquez, “... *Del montaje se desprende que, los planos A-9532-1953 y A-1500545-2011 (cancelado) indican ser para localizar derechos de la finca 19641, no obstante los mismos difieren en cuanto a la ubicación. No se logra determinar con exactitud y precisión la ubicación exacta de la finca 19641, toda vez que ambos planos son propuestas catastrales y ninguno ha generado movimientos registrales...*”. No obstante, a pesar de la evidente inconsistencia, este Registro se encuentra impedido para corregir la información que consta en los asientos registrales, dado que la vía de la gestión administrativa está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, lo que ha sido planteado por el Tribunal Registral en reiteradas ocasiones, indicando que la gestión Administrativa

es “... una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro...” (Voto N° 127-2004, del Tribunal Registral Administrativo, de las 15 horas del 18 de noviembre de 2004). Aunado a lo anterior, y siendo que de los hechos probados y del informe técnico recibido no pudo determinarse con certeza, que la finca de Alajuela 492034 ha abarcado áreas pertenecientes a la finca 2-19641 por no poder determinarse la ubicación de esta última el Registro Inmobiliario en virtud de su condición de garante de la seguridad jurídica y a efectos de publicitar la inconsistencia detectada; ordenó levantar la **Nota de Advertencia Administrativa** que había consignado sobre las fincas de Alajuela matrículas 19641 y 492034, y sobre los planos A-9532-1953, A-39508-1962, A-8360-1950, A-9538-1953 y A-892462-2003, y en su lugar, consignar **Aviso Catastral** en la finca de Alajuela matrícula 19641 y los planos catastrados A-9532-1953, A-39508-1962, A-8360-1950, A-9538-1953 y A-892462-2003, el cual se mantendrá hasta que se rectifique la inconsistencia detectada para dicho predio.

Inconforme con lo resuelto, el licenciado **Luis Fernando Chaverri Rivera**, en su condición de apoderado especial administrativo de la **Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A.**, presentó recurso de apelación contra la resolución de mérito para que se revoque parcialmente lo resuelto por parte del Registro Inmobiliario, en cuanto libera indebidamente del aviso catastral la finca 492034 generada por la reunión de las fincas 91375 y 123529 mediante el plano catastrado A-1489676-2011, que la describen (A-9532-1953), en razón de que el plano A-1500545-2011, se encuentra cancelado, para en su lugar, mantener también el aviso catastral sobre dicha finca y planos. Agregó que, en este caso concreto, y en un Estado de Derecho como el costarricense, el Registro Nacional no está dando seguridad jurídica, por cuanto al no existir indicio fehaciente de que la finca no existe, el Registro no debería eximirse de esa responsabilidad eliminando el aviso de advertencia administrativa, o aviso catastral. Finalmente, reiteró la necesidad no solo de mantener la inmovilización de la finca referida de Ganadería La Enilda S.A. y el catastral de las fincas que consta en el expediente 2012-1452-RIM; sino que ordene al Registro Inmobiliario a dar la solución que

en derecho corresponde por el evidente traslape de las fincas que existe; ya que de permitir el levantamiento, traerá como consecuencia que los terrenos que son legítimamente propiedad de la CNFL, puedan ser dispuestos por un tercero. Y adicional a la prueba ya existente adjunto la propuesta del plano que, de ser posible, solicita, se inscriba, a favor de su representada, señalando que evidentemente en la actualidad dicho plano no puede seguir el trámite regular de inscripción ante el registro.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Una vez analizado el expediente venido en alzada, advierte este Tribunal que en el **informe técnico** de fecha 17 de setiembre de 2015,¹ realizado por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, del Sub-Proceso Conciliación Catastral del Departamento Catastral-Técnico de la Subdirección Catastral del Registro Inmobiliario, se concluyó que del montaje se desprende que, los planos A-9532-1953 y A-1500545-2011 (cancelado) indican ser para localizar derechos de la finca 19641, no obstante los mismos difieren en cuanto a ubicación. Se señaló que no se logra determinar con exactitud y precisión la ubicación exacta de la finca 19641, toda vez que ambos planos catastrados son propuestas catastrales y ninguno ha generado movimientos registrales.

Asimismo, se verifica que existe la finca 91375 nace por información posesoria con una medida de 268.84 metros cuadrados el 17 de diciembre del año 1936, sin un número de plano que la describa y se le pueden relacionar a dicha finca los planos A-39508-1962, A-8360-1950, A-9538-1953, A-892462-2003 y A-1489676-2011, no obstante, ninguno de dichos planos indica la ubicación exacta de la finca. Se verificó además que, la finca 123529 nace el 22 de marzo de 1963, con una medida de 8679.88 metros cuadrados, como resultado de la reunión de las fincas 91375, 30722 y 57202, sin un plano catastrado que la describa y a esta finca puede relacionársele los planos catastrados A-39508-1962, A-8360-1950, A-9538-1953, A-892462-2003 y A-1489676-2011, dichos planos señalan dentro de sus linderos la finca 123529 o alguna de las fincas madres reunidas, no obstante, ninguno indica la ubicación exacta de las fincas citadas.

En razón de lo anterior, avala este Tribunal lo resuelto por el Registro Inmobiliario al valorar la información que se desprende de los asientos registrales versus el informe técnico rendido en autos mediante el cual se determinó que, si bien es cierto, del montaje y la ortofoto se deduce que el plano catastrado A-1489676-2011 de la finca 492034 se sobrepone al área que ocupa el área de los planos A-9532 y A-9538-1953, e incluso el área descrita por el plano A-1500545-2011 (que se encuentra cancelado), no puede afirmarse que haya un traslape, en razón de lo que manifestado por la la Ingeniera Yenory Jara Vázquez, al establecer que: “... *Del montaje se desprende que, los planos A-9532-1953 y A-1500545-2011 (cancelado) indican ser para localizar derechos de la finca 19641, no obstante los mismos difieren en cuanto a la ubicación. No se logra determinar con exactitud y precisión la ubicación exacta de la finca 19641, toda vez que ambos planos son propuestas catastrales y ninguno ha generado movimientos registrales...*”.

Comparte este Tribunal lo establecido por el órgano a quo al señalar que:

“... No obstante, a pesar de la evidente inconsistencia, este Registro se encuentra impedido para corregir la información que consta en los asientos registrales, dado que la vía de la gestión administrativa está restringida a la corrección de errores cometidos en sede registral, lo que ha sido planteado por el Tribunal Registral en reiteradas ocasiones, indicando que la gestión Administrativa es “... una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro...” (Voto N° 127-2004, del Tribunal Registral Administrativo, de las 15 horas del 18 de noviembre de 2004). Aunado a lo anterior, y siendo que de los hechos probados y del informe técnico recibido no pudo determinarse con certeza, que la finca de Alajuela 492034 ha abarcado áreas pertenecientes a la finca 2-19641 por no poder determinarse la ubicación de esta última. En razón de esto, el Registro Inmobiliario en virtud de su condición de garante de la Seguridad Jurídica y a efectos de publicitar la inconsistencia detectada; se ordena la consignación de un aviso

catastral en la finca 19641 de Alajuela por no poderse determinar su ubicación exacta, asimismo se ordena el levantamiento de la nota de advertencia que pesa sobre la finca 492034 de Alajuela porque del informe técnico no se determina con certeza que presente alguna inconsistencia en su asiento registral o catastral. ...”.

Por otra parte, este Tribunal es de igual criterio que el del Registro Inmobiliario, al no consignar una medida cautelar en la finca de Alajuela 492034 ya que, esta no consta en el informe técnico realizado que abarque áreas que no le corresponden, porque del mismo no se determina con certeza que presente alguna inconsistencia en su asiento registral o catastral.

En razón de todo lo anteriormente expuesto no resultan procedentes los agravios expuestos por la recurrente. En cuanto al plano presentado ante esta sede a folio 70 se le indica a la recurrente que esta no es la instancia para validar esa inscripción. Debe proceder dicho plano a pasar por los canales correspondientes en el Registro respectivo. No obstante, se le advierte a la recurrente tal y como lo hizo el órgano a quo que, es posible solucionar esta situación por convenio de partes.

En este sentido, comparte este Órgano de Alzada lo resuelto por la Autoridad Registral, y; en virtud de ello, su actividad se restringe a poner en conocimiento de terceros interesados de las eventuales inconsistencias que afecten los asientos registrales y catastrales, como en efecto se resolvió, a través de una medida cautelar de AVISO CATASTRAL cuyos efectos se circunscriben a la simple publicidad noticia, que no impide la inscripción de documentos posteriores.

De conformidad con las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Luis Fernando Chaverri Rivera**, en su condición de apoderado especial administrativo de la **Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A.**, en

contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 09 de febrero de 2017, la cual en este acto se confirma.

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, 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara SIN LUGAR el recurso de apelación interpuesto por el licenciado **Luis Fernando Chaverri Rivera**, en su condición de apoderado especial administrativo de la **Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A.**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las 08:00 horas del 09 de febrero de 2017, la cual se confirma. 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.**

Carlos José Vargas Jiménez

Kattia Mora Cordero

Ilse Mary Díaz Díaz

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Guadalupe Ortíz Mora