

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente 2017-0190-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Eloy Gerardo Carvajal Castro, Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen 2016-943-RIM)

Propiedades

VOTO N° 0598-2017

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con veinte minutos del dos de noviembre de dos mil diecisiete.

Recurso de apelación presentado por **Eloy Gerardo Carvajal Castro**, con cédula de identidad 2-223-155, en su condición de Albacea Testamentario de la **Sucesión de Esperanza Castro González**, quien fue mayor, viuda, con cédula de identidad 2-102-244 y consta como titular de la finca **165758** de Alajuela, en contra de la resolución dictada por la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario a las 9:00 horas del 7 de marzo de 2017.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario el 24 de agosto de 2016, el señor **Eloy Gerardo Carvajal Castro** en la representación indicada presentó gestión administrativa en la cual informa de una eventual sobreposición que afecta la finca de su representada, a la cual le corresponde el plano **A-21416-1095**. Solicita el gestionante que se investigue la inscripción del plano catastrado **A-830693-2002**, que modificó el plano A-686282-1987 correspondiente a la finca **108838** de Alajuela, ya que en el plano de su propiedad no se indica ningún camino público en la colindancia norte y sin existir derecho alguno o declaración del mismo ante la Municipalidad de San Carlos se pretende despojar a los herederos de la sucesión de una valiosa franja de su terreno.

SEGUNDO. Mediante resolución de las 9:00 horas del 7 de marzo de 2017, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, resolvió “...***I.- Denegar*** las diligencias administrativas solicitadas por el señor ***Eloy Gerardo Carvajal Castro***, albacea testamentario de la sucesión de ***Esperanza Castro González***, quien es titular registral de la finca de Alajuela 165758, al no haberse comprobado la existencia de alguna inexactitud registral o catastral. ***II.- Ordenar*** el cierre y archivo del presente expediente (...) ***NOTIFÍQUESE...***”

TERCERO. Inconforme con lo resuelto, el señor **Carvajal Castro** interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido por el Registro y en razón de ello conoce esta Autoridad de Alzada.

CUARTO. 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 de lo actuado, dictándose esta resolución luego de las deliberaciones de rigor.

Redacta el juez Villavicencio Cedeño; y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. HECHOS PROBADOS. Este Tribunal asume como propios los hechos que tuvo por probados el Registro Inmobiliario.

SEGUNDO. HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos con tal carácter, que resulten de importancia para el dictado de esta resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. La Subdirección Registral del Registro Inmobiliario denegó estas diligencias administrativas por considerar que no se logró

demostrar la existencia de alguna contradicción en la información publicitada en los asientos registrales y catastrales relacionados por el gestionante. Lo anterior en virtud de que el informe emitido por el funcionario del Sub-Proceso de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico de ese Registro no revela las contradicciones parcelarias entre los planos A-21416-1975 y A-830692-2002 que alega el señor Carvajal Castro. Advierte la autoridad registral que; de conformidad con los artículos 1° y 2° de la Ley General de Caminos Públicos, las calles públicas son de administración de la Municipalidad en que se encuentre el inmueble y las carreteras de la Red Vial Nacional son competencia del Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, las servidumbres de paso, forestales, agrícolas y ecológicas son reguladas por los municipios o la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Por ello, afirma que esa Subdirección se encuentra imposibilitada técnica y jurídicamente para referirse o pronunciarse sobre la clasificación de los accesos y la constitución de los derechos reales que se publiciten en los inmuebles.

Inconforme con lo resuelto, **el recurrente** manifiesta que es falsa la afirmación del Registro Inmobiliario de que la finca de su representada (165758) no publicita plano catastrado en su asiento registral. Ello porque desde su escrito inicial indicó que el plano correspondiente es el A-21416-1975, inscrito a nombre de Clemente Rodríguez Carvajal. Agrega que en la colindancia sur de los planos **A-331094-1996, A-480697-1998, A-830811-2002, A-830787-2002 y A-830693-2002** se indica “*calle o camino público*” y que en el estudio técnico se determinó que éste se encuentra dentro del polígono descrito en el plano de su propiedad, lo cual es un acto ilícito, porque para crear ese camino debieron hacerlo sobre su propio terreno y no invadiendo la finca 165758. Indica que con esos planos se modificaron los linderos topográficos especificados en el suyo, por lo que sí existe contradicción entre estos asientos catastrales y origina inexactitud registral y catastral. Afirma que ese camino público no existe y nunca ha existido, ya que es un acceso privado dentro de su finca y por esto hay falta de concordancia entre la realidad física y la información gráfica indicada en dichos planos

catastrados. Asimismo, constituye un acto de usurpación de otra propiedad, con lo que pretenden apoderarse de un pedazo de terreno ajeno por medio de adulteración gráfica dolosa de documentos. Indica que, por ello se puede afirmar que esos planos carecen de validez legal o jurídica, lo cual los inhabilita para ser utilizados en transacciones financieras o comerciales, siendo que de este modo algunos de sus colindantes pretenden que la Municipalidad de San Carlos declare ese acceso privado como calle o camino público.

CUARTO. SOBRE EL FONDO. Examinado el expediente venido en Alzada, resulta conveniente referirse a los alcances que fueron conferidos al procedimiento de Gestión Administrativa, siendo que su competencia material se circunscribe únicamente a los procedimientos administrativos destinados a corregir inconsistencias en la información publicitada por el Registro cometidas por el registrador al calificar o inscribir, pero siempre dentro del Marco de Calificación Registral establecido en la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (Ley N° 3883 de 30 de Mayo de 1967 y sus reformas), específicamente en su artículo 27, en concordancia con los artículos 34 y 43 del Reglamento del Registro Público (sea el Decreto Ejecutivo N°26771-J).

No obstante, en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario (Decreto Ejecutivo No. 35509-J de 13 de octubre de 2009), surge el concepto de la **inexactitud de la publicidad registral** como toda aquella “...*falta de concordancia entre la realidad física o la jurídica y la información gráfica contenida en el Registro Inmobiliario...*” la que según su origen puede ser registral o extrarregistral (Artículo 14 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario), con lo que se hace posible abordar en sede administrativa algunos aspectos de las inexactitudes introducidas a la publicidad por la actividad del notario, el topógrafo, partes interesadas, etc. Sin embargo, esta ampliación de la competencia de los procedimientos administrativos no incluye la facultad necesaria para cancelar o modificar de oficio los asientos registrales o catastrales.

Adicionalmente, los artículos 472 y 474 del Código Civil, disponen la forma en que pueden ser cancelados los asientos registrales, estableciendo que esto solo es posible cuando se extinga el inmueble o derecho real inscrito (artículo 472.1), o cuando se declare nulo el título en virtud del que se ha hecho su inscripción (artículo 472.2) Asimismo, esta cancelación solamente puede solicitarse mediante providencia ejecutoria, escritura pública o documento auténtico, en el que expresen su consentimiento el titular del derecho o sus causahabientes o representantes legítimos (artículo 474).

De lo anterior resulta claro que la autoridad administrativa carece de la facultad de modificar la publicidad reflejada en sus asientos, y menos aún de cancelar la inscripción de inmuebles y planos catastrados. Ello solo es posible si existe un acuerdo de las partes involucradas o una sentencia proveniente de la autoridad jurisdiccional correspondiente.

Al analizar el caso bajo estudio, concluye esta autoridad que el objeto de estas diligencias administrativas es la definición de si existe o no un acceso, un camino privado o una calle pública entre los planos: A-480697-1998, A-830787-2002, A-830693-2002, A-830811-2002 y el plano A-21416-1975; que según afirma el apelante es el que grafica la finca de la sucesión que representa.

En primer término, debe recordarse que la Administración Registral no es la encargada de administrar y regular lo relativo a los accesos descritos en los planos de agrimensura, toda vez que de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Caminos Públicos (Ley 5060 del 22 de agosto de 1972 y sus reformas) corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Transportes la definición de la Red Vial Nacional y a las **Municipalidades** la administración de la **Red Vial Cantonal**, siendo ésta última conformada por caminos vecinales, calles locales y otros caminos no clasificados en ellos (artículo 1°)

En segundo lugar, tal como indicó el Registro Inmobiliario en la resolución que nos ocupa, en el asiento registral de la finca 165758 no se publicita un plano catastrado y por ello no es

posible ubicarla en el terreno, ya que el hecho puro y simple de que el interesado indique que a ésta le corresponde el plano A-21416-1975 no es suficiente, porque para asociar este plano a la finca de su interés debe solicitarlo por los medios legales establecidos al efecto; esto es mediante una escritura pública cuyo testimonio sea presentado al Registro Inmobiliario para su respectiva calificación e inscripción.

Aunado a lo anterior, según el informe técnico elaborado por el Departamento de Catastro Técnico del Registro Inmobiliario, de la conciliación de los asientos catastrales relacionados por el gestionante: A-21416-1975 y A-830693-2002, no se verifica ninguna contradicción parcelaria. Asimismo, tanto este último plano como los otros incluidos en el estudio refieren en su colindancia sur una calle o camino público y siendo que ese Registro no cuenta con información sobre el mapa de vías públicas elaborado por la Municipalidad, no resulta competente la Autoridad Registral para determinar si ese acceso es de carácter público o privado, más bien este es un aspecto sobre el cual tiene fe pública el agrimensor que realizó los levantamientos.

Por otra parte, informa el recurrente de un posible acto de usurpación de su propiedad y afirma que; con esos planos, algunos de sus colindantes pretenden que la Municipalidad de San Carlos declare ese acceso privado como calle pública. No obstante, este es un asunto de índole extraregstral y por ende no susceptible de ponderar en sede administrativa.

Por último, considera esta autoridad de Alzada que ha quedado satisfecha la solicitud original del gestionante, sea que: se investigue la inscripción de los planos A-830693-2002 (finca 420995-001 y 002) que modifica el A-686282-1987 correspondiente a la finca 108838, con el cual, según indica, ha sido objeto de usurpación la finca 165758 propiedad de la sucesión que representa, y dado que no ha sido detectada alguna inconsistencia que permita la actuación administrativa debe este asunto ser ventilado ante la autoridad jurisdiccional competente.

De conformidad con las consideraciones expuestas no pueden ser admitidos los agravios del recurrente y en razón de ello se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por **Eloy Gerardo Carvajal Castro**, en su condición de Albacea Testamentario de la **Sucesión de Esperanza Castro González**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 9:00 horas del 7 de marzo de 2017, la cual 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, Ley No. 8039 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 y citas normativas que anteceden, se declara SIN LUGAR el recurso de apelación presentado por **Eloy Gerardo Carvajal Castro**, en su condición de Albacea Testamentario de la **Sucesión de Esperanza Castro González**, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Registral, a las 9:00 horas del 7 de marzo de 2017, la cual se confirma para que se deniegue lo pretendido. 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

Jorge Enrique Alvarado Valverde

Leonardo Villavicencio Cedeño