

***RESOLUCIÓN DEFINITIVA***

***Expediente 2017-0259-TRA-RI (DR)***

***Gestión administrativa***

***INVERSIONES VERANIEGA, S.A.: Apelante***

***Registro Inmobiliario (Expediente de Origen 2012-1293)***

***Propiedades***

***VOTO 0627-2017***

***TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del dieciséis de noviembre del dos mil diecisiete.***

Recurso de apelación presentado por el señor Carlos Delgado Salazar, con cédula de identidad 9-045-792, apoderado generalísimo sin limite de suma de la sociedad de esta plaza denominada INVERSIONES VERANIEGA, S.A., con cédula de persona jurídica 3-101-039957, contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 8:10 horas del 22 de marzo del 2017.

***RESULTANDO***

***PRIMERO.*** Mediante escrito presentado por el señor Pablo de La Hormaza Peña, mayor, bínubo, capitán de marina mercante, vecino de San José, con cédula de identidad 8-084-306, apoderado generalísimo sin limite de suma de la empresa VALENTINA INTERNACIONAL, S.A. con cédula de persona jurídica 3-101-108500, titular del inmueble Partido de Limón matrícula 13288-000, con plano catastrado L-6691-1971, y enterado de que varios planos se han inscrito a nombre de terceras personas traslapando el área que corresponde al plano de la finca de su propiedad y que algunos han generado la inscripción de fincas por medio de informaciones posesorias realizadas en fraude de ley, es que solicita se anoten con advertencia administrativa los siguientes planos catastrados: 7-1502199-

2011, 7-1502200-2011, 7-1502886-2011, L-357631-1979, L-458603-1981, L437933-1981, L-109618-1993, L-140806-1993, y L-90864-1993; así como las fincas con sus respectivos planos de la provincia de Limón, se han inscrito de forma fraudulenta, sean las matriculas: 45159 (plano 7-1502886-2011) , 27210 (plano 7-458603-1981), 28764 (plano L-437933-1981), y 60820 (plano L-109618-1993), solicitando la inmovilización de las fincas indicadas con el fin de impedir que estén sean objeto de segregaciones posteriores, trasposos o cualquier tipo de acto que pueda perjudicar a terceros de buena fe.

**SEGUNDO.** Que el Registro Inmobiliario mediante resolución dictada a las 8:10 horas del 22 de marzo del 2017, indicó en lo conducente, lo siguiente: **“POR TANTO:** En virtud de lo expuesto... **SE RESUELVE:** *Una vez firme la presente resolución: 1) Consignar inmovilización por inconsistencia sobre las fincas del Partido de LIMON matriculas números TRECE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO (7-13288); VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS DIEZ (7-27210); VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS SESENTA CUATRO (7-28764); TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS (7-35982); SESENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTIUNO (7-60821); SESENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTE (7-60820); VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS (7-29282); CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES (7-105583); y CIENTO VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS DIECIOCHO (7-128718), la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente conozca del asunto, subsane la inconsistencia y ordene su levantamiento, la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada.”*

**TERCERO.** Que mediante escrito presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario al ser las

12:50 de la tarde del 21 de abril del 2017, el señor Carlos Delgado Salazar, representante de la sociedad INVERSIONES VERANIEGA, S.A., presentó recurso de apelación, en contra de la resolución relacionada; recurso que fuera admitido por el Registro Inmobiliario y por esa razón conoce este Tribunal.

**CUARTO.** Que a la sustanciación del recurso extraordinario que interesa 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 a la validez de lo actuado, previas las deliberaciones de ley.

**Redacta la Juez Ureña Boza, y;**

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS.** Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenido en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

**SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS.** No existen de interés para la resolución de este proceso.

**TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.** El Registro Inmobiliario luego del estudio y análisis realizado, determinó que según el informe del 29 de abril del 2013, realizado por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, logró evidenciar las contradicciones parcelarias en la finca matrícula **7-35982 (plano L-607910-1985)** respecto del inmueble 7-28764 (plano L-437933-1981); así como de la finca matrícula 7-60820 (plano L-109618-1993) respecto de los inmuebles matriculas 7-27210 y 7-28764 (descritas respectivamente con los planos catastrados L-458603-1981 y L-437933-1981), cuyas sobreposiciones se vinieron a evidenciar con el informe y montajes rendidos por la Ingeniera Jara Vásquez, lo que produce múltiples inconsistencias en los asientos registrales respectivos e impide que exista una

verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y los asientos registrales respectivos, razón por la que se inmovilizaron *las fincas del Partido de LIMON matriculas 13288; 27210); 28764); 35982); 60821); 60820); 29282); 105583; y 128718.*

Inconforme con lo resuelto por el Registro, el representante de la sociedad INVERSIONES VERANIEGA, S.A., indicó que existe duda en el informe técnico del método utilizado para determinar el traslape de la finca, que mediante el informe de conciliación del 29 de abril del 2013 suscrito por la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, donde se evidencia contradicciones parcelarias por el gestionante, además de otras no detectadas en el montaje aportado por el solicitante Hormaza Peña. Se evidencia que los estudios técnicos efectuados para arribar a la conclusión de existencia de traslape en su propiedad (matricula 7-35982 con plano L-607910-1985), se efectuó mediante avalúo de escritorio y no en una visita de campo, lo que permite como lo indica el informe, no ajustarse en la hoja cartográfica actual, no siendo muy exacto y es interpretativo. Que se podría estar en un caso de doble titulación por lo cual el estudio debe ser más profundo y ajustado a la verdad real, siendo necesarios trabajos de campo y no de la forma efectuada por el Departamento Catastral del Registro, ya que requiere de detalles técnicos que solo la confrontación en predio lo puede verificar de manera exacta y veraz, dejándolo en un estado de indefensión, inseguridad, pues la prueba técnica usada podría estar induciendo a un enorme error registral, poco congruente con la realidad.

De igual forma indica que existe prescripción, pues adquirió la finca mediante proceso de información posesoria en el año 1988, y que tiene aproximadamente 29 años de ver consolidado su derecho de propiedad. Que revisando la prescripción ordinaria de 10 años, a la fecha cualquier acción se encuentra evidentemente prescrita, y su derecho se encuentra totalmente legitimado y consolidado.

Por otra parte, la representación del FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO FORESTAL (FONAFIFO) así como el MINISTERIO DE AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES (MINAET) manifiestan que existe un interés derivado sobre las fincas 27210-000 y 28764-000 ambas del partido de Limón, suscribieron el 19 de junio del 2012 un contrato de Pago por Servicios ambientales con la Compañía Maderera San Joaquín, S.A., para el desarrollo

de un proyecto de protección de bosque sobre las fincas por el plazo de 10 años, que no tienen objeción con la investigación, sin embargo, en el caso de que se confirme el traslape, solicita se respeten las auto-limitaciones establecidas sobre la finca de su propietario, las cuales se refieren al proyecto de protección suscrito con el Estado, en virtud de que se suscribió el contrato al amparo de la información que arrojara en su oportunidad el Registro Nacional y que constituyó “Afectación ley Forestal” sobre la propiedad actuando como tercero de buena fe.

**CUARTO. SOBRE EL FONDO.** La misión primordial del Registro Nacional es la de registrar, en forma eficaz y eficiente, los documentos que se presenten ante el Registro Nacional y sus dependencias, para la inscripción, así como garantizar y asegurar a los ciudadanos los derechos con respecto a terceros. Además, custodiar y suministrar a la colectividad la información correspondiente a bienes y derechos inscritos o en proceso de inscripción, mediante el uso eficiente y efectivo de tecnología y de personal idóneo, con el fin de facilitar el tráfico jurídico de bienes, con el propósito de contribuir a fomentar el desarrollo social y económico del país; lo anterior lo informa en síntesis el artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, 3883 del 30 de mayo de 1967 y sus reformas, que a la letra señala: *“El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros”*.

De igual forma, el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo 35509-J; contempla en su Título II lo referido a la inexactitud de la publicidad registral y los medios para su saneamiento. A criterio de este Tribunal, la prueba existente y principalmente relacionada con la conciliación del estudio de gabinete de los asientos catastrales hechos por parte de la Ingeniera Yenory Jara Vásquez, de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico, así como la aportada por el gestionante Pablo de la Hormaza Peña, se evidencia la existencia de una sobreposición en los planos catastrados publicitados, respectivamente todas las fincas del partido de Limón, sean estas: *7-13288-000 y plano L-6691-1971*, 7-27210-000 y plano L-458603-1981, 7-28764-000 y plano L-437933-1981, 7-060820-000 y plano L-109618-1993, 7-60821-000 y plano L-108945-1993, 7-35982-000 y plano L-607910-1985), 7-29282-000 y plano L-776920-1988, 7-

105583-000 y plano L-796331-2002, y 7-128718-000 y plano L-1343614-2009, por lo que procede la medida cautelar de inmovilización sobre los inmuebles descritos, ya que según consta en la pericia realizada visible a folios 165 a 171, el área de dichas fincas, se encuentran sobrepuestas, por lo que existen inexactitudes en la publicidad registral de los asientos que respaldan cada uno de esos inmuebles, los que conforme al principio de especialidad están debidamente identificados e individualizados.

Es entonces por la existencia de estas discordancias entre la realidad física y la jurídica de conformidad con el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, que es obligatorio continuar con la cautelar mayor de inmovilización de todos estos predios y por ende extraerlos del tráfico mercantil, pues se incurre en ciertas irregularidades establecidas en la normativa para dicho fin.

Lo anterior en razón de la vulnerabilidad de principios registrales como lo son el ***Principio de Concordancia***, donde debe prevalecer las representaciones o descripciones gráficas de los inmuebles que constan en el Catastro Nacional y la información jurídica registral de los mismos, asentadas en las inscripciones que se publicitan en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a fin de que coincidan plenamente. En línea con lo dicho refiere el numeral 18 de la Ley de Catastro Nacional que menciona:

***“Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real.....”.***

Las delimitaciones de estos inmuebles conforme a los planos catastrados, deben aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con la información constante en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales.

De igual forma, conforme al ***Principio de Publicidad Registral*** que versa el numeral 1 de la Ley de Inscripción de Documentos en Registro Público, se busca con la medida cautelar de inmovilización, indicársele a terceros que las fincas involucradas se encuentran en una situación de contradicciones parcelarias, y que por ello se sustraen del tráfico comercial, evitándose así que más personas se puedan ver afectadas por la adquisición de un bien cuya inmatriculación ha de verse saneada de previo a poder ser negociada de forma alguna en un futuro.

***“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.”***

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley el Catastro Nacional debe garantizar una publicidad registral cierta y actual, pues tal y como lo establece el numeral 2° de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

De igual forma, se encuentra íntimamente ligado al ***Principio de Seguridad Jurídica Registral*** donde el usuario tiene la solida confianza de que la información publicitada es fidedigna, ***“Una publicidad exacta, válida y eficaz da seguridad al titular del bien, como al adquirente de buena fe, en tanto que la información constante en el asiento registral no va a ser modificada por persona diferente a su verdadero titular, y que, quien adquiere, lo hace amparado a esa información.”*** (Ortiz Mora, Guadalupe. Derecho Registral Patrimonial. Editorial Jurídica Continental, San José, Costa Rica, 2016, pp.583).

En el caso concreto, el informe realizado por la profesional de la Sección de Conciliación Catastral del Departamento Catastral Técnico reveló en las ubicaciones geográficas, detalles cartográficos, referencias y colindancias sobre la Ortofoto Pocosí escala 1 :5000, junto con los planos catastrados L-90864-1993, L-109618-1993, L-458603-1981, L-437933-1981, L-1502199-2011, L-1502886-2011, L-140806-1993, L-607910-1985, L-1502200-2011, L-796331-2002, L-1343614-2009, L-108945-1993 y L-776920-1988; así como el montaje con base a la ubicación geográfica,

detalles cartográficos, referencias y colindancias sobre la Ortofoto Pocosí escala 1:5000, junto con los planos catastrados L-6691-1971, L-6692-1971, L-6690-1971, L-6326-1971, L-6325-1971, L-6324-1971, L-12019-1979, L-10632-1971, L-12449-1972 y L-10628-1971, siendo que al unir las láminas 1 y 2 de estudio, una sobre la otra se puede observar en la lámina 3, la sobreposición de los planos de la lámina 1 con los planos de la lámina 2.

Realizado el estudio catastral y registra de los montajes, se procedió a la apertura de varios expedientes administrativos, con el fin de investigar los diferentes traslapes de planos detectados. En el expediente administrativo 2013-1293-RIM se conoce del traslape de los planos catastrados L-12019-1979, L-458603-1981, L-776920-1988, L-109618-1993, L-140806-1993, L-796331-2002, L-1343614-2009 y L-1502199-2011; en el expediente administrativo 2013-2916-RIM se conoce del traslape de los planos catastrados L-6692-1971, L-6690-1971, L-458603-1981 y L-1502886-2011; y en el expediente administrativo 2013-2918-RIM se conoce del traslape de los planos catastrados L-6326-1971 y L-109618-1993; en el expediente 2012-1509-RIM se conoce del traslape del plano catastrado L-6325-1971 con los planos catastrados L-458603-1981, L-776920-1988, L-109618-1993, L-108945-1993 y L-796331-2002, publicitados respectivamente en las fincas 13282, 29282, 60820, 60821 y 105583. Esto sin perjuicio, que de la finca 29282 se haya segregado un lote, según el plano L-796331-2002 que describe la finca 105583, siendo que tanto el plano L-796331-2002, como el plano L-776920-1988, en el que se ubica el resto reservado del inmueble 29282, traslapan de igual manera con el predio 13282, que grafica el plano L-6325-1971.

Mediante la pericia realizada por la División Catastral se determinó que el plano de la empresa gestionante VALENTINA INTERNACIONAL, S.A. solo traslapa con los asientos catastrales L-1502199-2011, L-357631-1979, L-458603-1981, y L-109618-1993, que son parte de los expedientes 2012-1509-RIM, 2013-2916-RIM y 2013-2918-RIM, sendas investigaciones acerca de las contradicciones parcelarias relacionadas con los planos L-6692-1971, L-6690-1991, L-6326-1971, y L-6325-1971.



Ahora bien, ninguno de estos expedientes versó acerca de las contradicciones parcelarias detectadas en la finca propiedad de Inversiones Veraniegas S.A. matrícula 7-35982 (plano L-607910-1985) respecto del inmueble 7-28764 (plano L-437933-1981 ); así como de la finca matrícula 7-60820 (plano L-109618-1993) respecto de los inmuebles matrículas 7-27210 y 7-28764 (descritas respectivamente con los planos catastrados L-458603-1981 y L-437933-1981 ), cuyas sobreposiciones se vinieron a evidenciar con el informe y montajes rendidos por la ingeniera Jara Vásquez.

Lo anterior produce múltiples inconsistencias en los asientos registrales respectivos, la cual impide que exista una verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y la información consignada en los asientos registrales respectivos, de manera tal, que se garantice la unidad, seguridad y congruencia de la información suministrada tanto por el asiento catastral como por el asiento registral. Si bien es cierto no estamos en presencia de un error de origen registral, pues de los montajes realizados se desprende la existencia de una *"inexactitud registral"*, que consiste en la existencia de un traslape o sobreposición, claro y contundente, situación que atenta contra la seguridad jurídica y la fe pública registral, y con lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro que establece lo siguiente:

***"El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos."***

Cada una de las fincas en mención fueron probados mediante el estudio catastral registral realizado, y demostrados los traslapes o sobreposiciones estos atenta contra la unidad, seguridad y congruencia de la información de los asientos catastrales como registrales, dicha situación permite a la Autoridad Registral tomar las medidas precautorias en tanto se discute y resuelve el asunto en la sede jurisdiccional o los interesados se ponen de acuerdo, y por ende será una resolución proveniente de esta vía o el acuerdo de las partes el que declare si los asientos deben anularse, corregirse o mantenerse; es por ello que la inmovilización dispuesta por el Registro Inmobiliario debe mantenerse

como medida cautelar con el fin de brindar la adecuada publicidad registral sobre la situación jurídica de los inmuebles en espera de un acuerdo entre las partes, o de una resolución judicial sobre el tema de los traslapes y colindancias de las fincas inmovilizadas.

En cuanto a los agravios manifestados por el representante de la sociedad INVERSIONES VERANIEGA, S.A., estos deben rechazarse ya que si el Registro incluyó otras fincas como la del apelante (matrícula 7-35982 con plano L-607910-1985), que tenían la inconsistencia señalada, no es un motivo de nulidad, toda vez que como se indicó, es obligación del Registro Inmobiliario la de garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos lo cual además se da con una adecuada publicidad en los asientos registrales, cuestión que en el presente caso no se da; si derivada de la investigación realizada por la Ingeniera Jara Vásquez, el Registro detectó más inconsistencias que las señalas por el gestionante en su petición, éste debe abordarlas con los procedimientos respectivos como así se realizó, obviamente respetando los principios del debido proceso e involucrando a todos los afectados, mismos que fueron debidamente notificados y comunicados. Así es como el recurrente INVERSIONES VERANIEGAS S.A. fue debidamente comunicado del proceso y contesta su audiencia, misma que consta a folio 291 del tomo II del expediente administrativo.

De igual forma debe ser rechazado el alegato de prescripción indicado por el recurrente, ya que el Registro Inmobiliario tiene el deber de imponer las medidas cautelares en cualquier momento que detecte alguna incongruencia entre la realidad jurídica y física del inmueble, y será la sede judicial que resuelva sobre los derechos correspondientes.

Por último y en cuanto al documento del 13 de setiembre del 2017 presentado por la Subgerencia del Banco de Costa Rica, deberá hacerse caso omiso pues dicha institución no es parte en el presente asunto.

Así las cosas, este Tribunal considera que debe declararse sin lugar el recurso de apelación presentado por el señor Carlos Delgado Salazar, representante de la sociedad INVERSIONES VERANIEGA, S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario las 8:10 horas del 22 de marzo

del 2017, manteniéndose todas y cada una de las medidas cautelares otorgadas por el Registro Inmobiliario sobre las fincas aquí estudiadas.

**QUINTO. EN CUANTO AL 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, 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, este Tribunal declara *sin lugar* el recurso de apelación interpuesto por el señor Carlos Delgado Salazar, representante de INVERSIONES VERANIEGA, S.A., en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario de las 8:10 horas del 22 de marzo del 2017, la que en este acto *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.** —

*Norma Ureña Boza*

*Priscilla Soto Arias*

*Ilse Mary Díaz Díaz*

*Jorge Enrique Alvarado Valverde*

*Guadalupe Ortiz Mora*

**Descriptor.**

**Gestión Administrativa Registral**

**TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral**

**TG: Errores Registrales**

**TNR:00.55.53**