
RESOLUCIÓN DEFINITIVA

EXPEDIENTE 2020-0204-TRA-RI

GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE OFICIO

**GANADEROS INDUSTRIALES DE COSTA RICA S.A. y FIDUCIARIA MCF S.A.,
apelantes**

REGISTRO INMOBILIARIO (EXPEDIENTE DE ORIGEN 2019-59)

PROPIEDADES

VOTO 0799-2020

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas con cuarenta minutos del cuatro de diciembre de dos mil veinte.

Conoce este Tribunal del recurso de apelación planteado por el licenciado Guido Alberto Soto Quesada, abogado, con cédula de identidad número 1-0613-0089, vecino de San José, en su condición de apoderado especial administrativo de **GANADEROS INDUSTRIALES DE COSTA RICA S.A.**, cédula jurídica 3-101-267667, domiciliada en Alajuela, San Antonio del Tejar, contiguo a planta Carguil, planta empacadora Gico y **FIDUCIARIA MCF S.A.**, cédula jurídica número 3-101-671778, domiciliada en San José, Sabana norte, Edificio Torre La Sabana, piso 4, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:05 horas del 20 de abril de 2020.

Redacta la juez Priscilla Loretto Soto Arias.

CONSIDERANDO

PRIMERO. OBJETO DEL PROCEDIMIENTO. El presente procedimiento se inició

de forma oficiosa, conforme oficio número **DRI-CTE-05-0209-2018** e informe técnico **DGAC-OF-2682-2012**, de fecha 5 de setiembre de 2018, suscrito por la Ingeniera María Sánchez Matarrita, del Sub Proceso de Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, en el que se concluyó que las fincas de la provincia de Alajuela matrículas **158608**, **13831**, **13832** y **126415-A** presentan una sobreposición entre ellas.

Por lo anterior, mediante resolución dictada a las 8:00 horas del 22 de enero de 2019 la Asesoría Jurídica de ese Registro autorizó la apertura del expediente administrativo n° 2019-059-RIM; asimismo, por medio de la resolución de las 9:25 horas del 01 de febrero de 2019, se resolvió consignar aviso catastral en las fincas de Alajuela **158608** y **126415-A** por presentar una sobreposición parcial entre ellas. Además, en resolución de las 10:33 horas del 01 de febrero de 2019, se consignó advertencia administrativa en las fincas de Alajuela matrículas **158608**, **13831** y **13832**. Mediante resolución de las 11:19 horas del 16 de setiembre de 2019, se corrige la resolución citada del 01 de febrero de 2019 ampliando la nota de advertencia y consignar advertencia administrativa en el plano **A-845400-1989**

En resolución de las 11:15 horas del 18 de febrero de 2019, corregida mediante la resolución de las 15:30 minutos del 5 de noviembre de 2019, la Asesoría Jurídica indicada, conforme el artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario confiere audiencia a las siguientes personas: 1.- María Emilia Chacón Gonzáles, cédula de identidad 1-674-055, en su carácter de representante de **FIDUCIARIA MCF S.A.**, cédula jurídica 3-101-671778, como fiduciario de la finca 2-158608. 2.- David Zamora Mora, cédula de identidad 1-1321-323, como representante de **GANADEROS INDUSTRIALES DE COSTA RICA S.A.**, cédula jurídica 3-101-267667, fideicomitente de la finca de Alajuela **158608**. 3.- Mediante edicto al señor **Leovigildo Arrieta Quirós**, al no tener registro de su cédula de

identidad, como propietario registral de la finca de Alajuela **13831-002**. 4.- Igualmente mediante edicto a la empresa **EMPACADORA COSTARRICENSE DE CARNE S.A.**, cédula jurídica 3-101-025701, por encontrarse en estado de disolución por Ley 9024 y no constar en los asientos registrales nombramiento de liquidador de conformidad con los artículos 209 y 214 inciso a) del Código de Comercio, como propietaria registral de la finca de Alajuela 13832-002.

Una vez finalizado este procedimiento el Registro Inmobiliario, concluyó mediante resolución dictada a las 10:05 horas del 20 de abril de 2020 lo siguiente:

“1.- Consignar **INMOVILIZACIÓN** en los asientos registrales de las fincas del Partido **ALAJUELA** matrículas TRECE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO (13831), TRECE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS (**13832**) y CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHO (**158608**), así como en el plano catastrado A – OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS – MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**A-845400-1989**)...”

Inconforme con lo resuelto por el registro de origen, el representante de **GANADEROS INDUSTRIALES DE COSTA RICA S.A.** y **FIDUCIARIA MCF S.A.**, apeló la resolución relacionada y manifestó:

1.- Primeramente, el apelante plantea recurso de nulidad de la notificación, alegando que el señor Leovigildo Arrieta Quirós no existe jurídicamente pues no se conoce su identificación y no existe en el Registro Civil, por lo que es contrario a Derecho que se endilgue un supuesto perjuicio como propietario, creando una situación imposible de corregir. Argumentan también que para obtener más

información del señor Arrieta Quirós, debió el Registro Inmobiliario solicitar las escrituras al microfilm y al Archivo Notarial.

2.- Manifiesta que el edicto debió publicarse 3 veces, de conformidad con los artículos 239, 241, y 242 de la Ley General de la Administración Pública que es norma especial y de rango superior al artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario. Amenaza con impugnar y anular ante el Tribunal Contencioso Administrativo el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, lo que conllevaría a grandes perjuicios a la sociedad porque implicaría la nulidad de todos los actos ejecutados con sustento en él.

3.- Considera que la misma situación se da con mayor gravedad con la notificación a la sociedad Empacadora Costarricense de Carne S.A., que se encuentra disuelta, por lo que debió nombrársele un liquidador, notificar a sus exrepresentantes, quienes de conformidad con el artículo 186 del Código de Comercio mantienen sus responsabilidades vigentes hasta que se realice ese procedimiento. O suspender e ir ante un Juez a solicitar el nombramiento.

4.- Agrega que el plano catastrado con el que se determina afectar sus propiedades es anterior a la actual Ley de Catastro, que el plano A-9154-1975 no se usó nunca, no se generó ningún movimiento registral y se levantó hace más de 45 años cuando no regían los sistemas, principios, deberes y delitos actuales por lo que la resolución recurrida es contraria a los principios de razonabilidad, proporcionalidad y sentido común, y debe ser revocada.

5.- Afirma que para tratar de ubicar los inmuebles objeto de este procedimiento, la resolución se basa en el plano de 1975 que únicamente los cita y sus colindancias, son dadas por simple referencia del solicitante o contratante de los servicios del topógrafo. Y, por el contrario, objeta la condición registral segura y juzgada que tiene

la finca de Alajuela **158608**, sustentada en sentencias judiciales, por lo que solicita se revoque la resolución recurrida y se libere ese bien de toda clase de anotación o gravamen relacionado con este expediente.

SEGUNDO. HECHOS PROBADOS. Por ser contestes con la documentación que consta en el expediente, este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados contenidos en el considerando tercero de la resolución venida en alzada

TERCERO. HECHOS NO PROBADOS. No observa este Tribunal hechos con tal carácter y que resulten de relevancia para el dictado de esta resolución.

CUARTO. CONTROL DE LEGALIDAD. Analizado el acto administrativo de primera instancia no se observan vicios en sus elementos esenciales que causen nulidades, invalidez o indefensión que sea necesario sanear.

QUINTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. 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. 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).

Es por este motivo que el Reglamento del Registro Inmobiliario (decreto ejecutivo No. 35509-J de 30 de setiembre de 2009) contiene diversas disposiciones encaminadas al saneamiento de tales inconsistencias dependiendo de su origen y siempre que ello sea legalmente posible.

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, y una vez detectada alguna inexactitud en los asientos registrales o catastrales, siempre es necesario dar un aviso a los interesados sobre el trámite en curso, publicitando medidas cautelares administrativas de diversos tipos tales como: el aviso catastral, la nota de advertencia administrativa, la nota de prevención, la inmovilización y la nota de bloqueo registral, esta última en los términos establecidos en el artículo 2 inciso j de la Ley n.º 9602; dado que la sede administrativa carece de facultades para anular o modificar este tipo de inconsistencias y ante la imposibilidad de subsanarlas, únicamente es posible advertir de ellas mediante la imposición de estas medidas cautelares.

En este mismo sentido, en el Título III del citado reglamento, denominado *Las Inconsistencias e Inexactitudes en la Publicidad Catastral* ha sido previsto 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), este procedimiento será, en lo que no se le oponga, igual al de la gestión administrativa descrito en el capítulo III, título II del reglamento de citas (artículo 38), se regula en el artículo 36 y su fin es:

sanear un inmueble en el cual existe un posible error, inconsistencia o inexactitud entre la información publicitada en el Registro Inmobiliario, el mapa catastral y la realidad en el terreno y buscará sanear la propiedad o realizar la corrección del error, la inconsistencia o inexactitud de la información registral, con la anuencia de los titulares y terceros afectados.

Con relación a la gestión administrativa, el artículo 21 del mismo reglamento la

define como un procedimiento mediante el cual:

...se hace del conocimiento de terceros interesados o afectados de la existencia de una inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral; a los efectos de poder realizar la corrección con la anuencia de los terceros afectados, o proceder a la inmovilización en caso de ser improcedente la corrección de que se trate...

En otras palabras, es una vía para dar a conocer a terceros la existencia de alguna inconsistencia en la publicidad registral, con el fin de procurar que sea saneada o corregida con la anuencia de esos terceros afectados y cuando ello sea legalmente posible o -en caso de ser improcedente la corrección- proceder a inmovilizar los asientos.

De tal modo, al detectar alguna inconsistencia o inexactitud de origen registral o del levantamiento catastral, el funcionario registral puede corregir los errores cometidos en el ejercicio de su función, siempre y cuando realice esa corrección con fundamento en toda la información registral y la que pueda aportar la parte interesada. Sin embargo, se debe garantizar que con esta no se produce ninguna afectación a terceros registrales o al ordenamiento jurídico.

En el caso de estudio, la medida cautelar impuesta es la de **inmovilización**, que tiene el efecto de sustraer los bienes del tráfico inmobiliario, está regulada en el artículo 28 del reglamento de citas y resulta de imperiosa aplicación cuando surge un impedimento para llevar a cabo el saneamiento de los asientos, dada la imposibilidad que tiene la autoridad registral de declarar un mejor derecho, en virtud del principio constitucional de división de poderes que otorga esa competencia únicamente a nuestros Tribunales de Justicia. Al efecto, el citado artículo indica:

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 (sic) 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.

De acuerdo con lo anterior, concluido el estudio del expediente venido en alzada y con fundamento en el informe técnico presentado ante la Dirección del Registro Inmobiliario, mediante el oficio número **DRI-CTE-05-0209-2018**, oficio **DGAC-OF-2682-2012**, de fecha 5 de setiembre de 2018, suscrito por la Ingeniera María Sánchez Matarrita, del Sub Proceso de Cartografía Catastral del Departamento Técnico Catastral del Registro Inmobiliario, se concluyó, en lo que respecta a este expediente que las fincas de la provincia de Alajuela matrículas **158608, 13831 y 13832** presentan una sobreposición entre ellas.

El informe técnico indicado **DRI-CTE-05-0209-2018** demostró la existencia de una sobreposición total, que es una inexactitud en los asientos registrales y catastrales señalados, por lo cual y con el fin de proteger la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos respecto de terceros, resultó claro para el Registro de origen, que esta situación ameritaba la consignación de una medida cautelar administrativa en las fincas y plano que son objeto de este procedimiento, cuyo objetivo es publicitar las inexactitudes que afectan a estos asientos, a efecto de ofrecer una publicidad

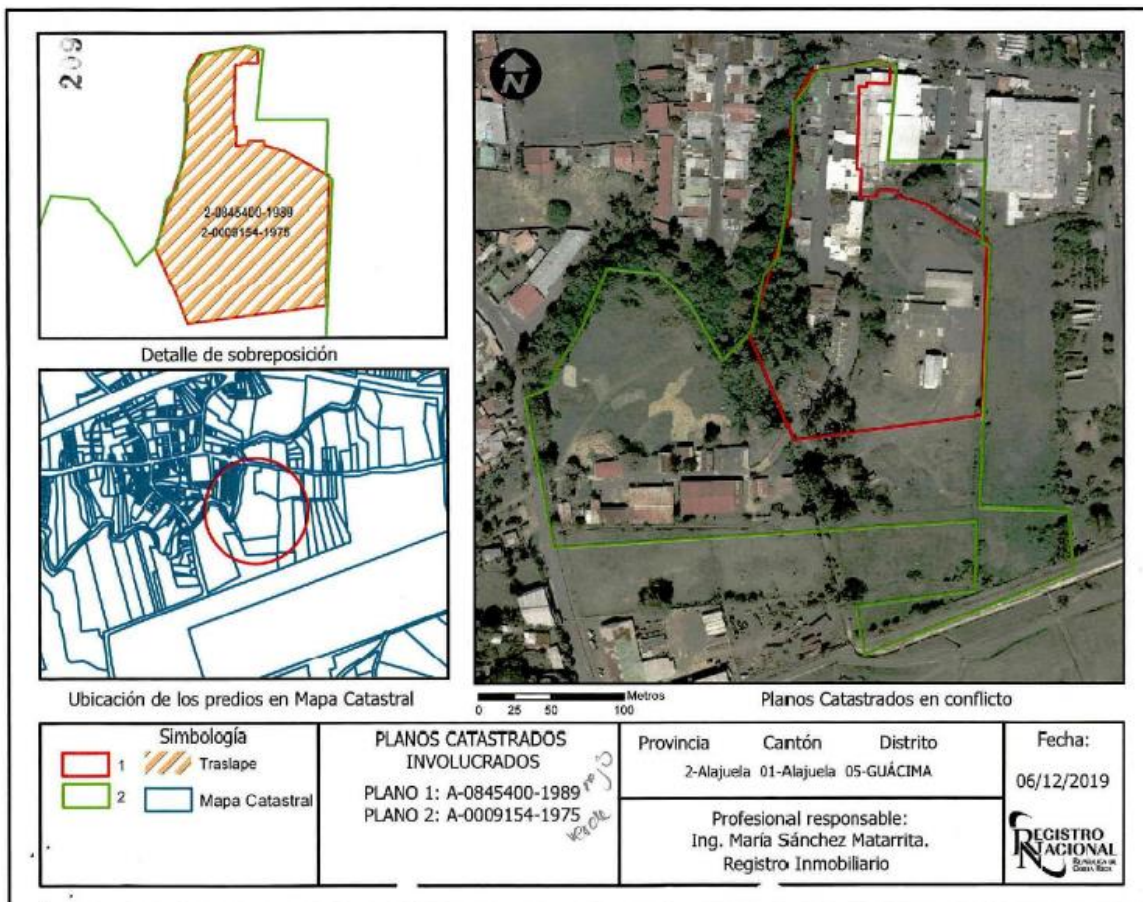
sana y transparente hasta que sean saneados, criterio del cual discrepa parcialmente este Tribunal, lo cual se analizará más adelante.

En relación con la nulidad alegada por el apelante, que se indica le sobreviene a la resolución impugnada, este Tribunal, en su calidad de contralor de legalidad de lo actuado, no observó causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado algún vicio de esta naturaleza. De los autos se observa que no es cierto que el Registro de primera instancia notificara a “hipotéticos propietarios de un derecho”, ya que el señor Leovigildo Arrieta Quirós según consta en la publicidad es el propietario registral de las fincas de la provincia de Alajuela **13831-002** y **13832-001**, al efecto, ver las certificaciones que constan a folios 87, 100 y 101 del expediente administrativo. Asimismo, mediante las resoluciones de las 11:15 horas del 18 de febrero del 2019 y de las 9:30 horas del 21 de marzo de 2019, con base en el principio constitucional del debido proceso y de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se autorizó notificar por edicto al señor Leovigildo Arrieta Quirós, lo anterior en razón de que como bien se indicó en la resolución venida en alzada, no consta inscrito en el Registro de Personas Jurídicas ningún tipo de poder o representación que el señor Arrieta otorgara, ni tampoco consta su número de cédula. En igual sentido se autorizó la notificación a través de edicto a la sociedad Empacadora Costarricense de Carne S.A. por encontrarse en estado de disolución por Ley 9024 y no constar en los asientos registrales nombramiento de liquidador de conformidad con lo establecido en los artículos 209 y 214 inciso a) del Código de Comercio. En ambos casos y conforme al artículo 26 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, la publicación del edicto es por una sola vez. En consecuencia, se rechaza lo peticionado en torno a la nulidad por improcedente.

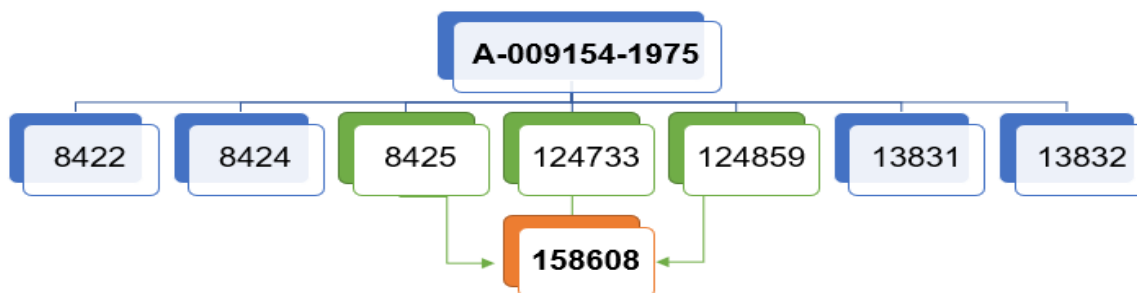
Ahora bien, en cuanto a la inmovilización de la finca de Alajuela **158608** y su plano **A-845400-1989**, este Tribunal analiza los hechos que envuelven esta situación y llega a concluir que efectivamente no existe una causa legal para mantener esta cautelar y en ese sentido, se acogen los agravios expuestos por el apelante. El Registro de primera instancia, en la resolución venida en alzada, en razón de la sobreposición total existente entre las fincas y la contradicción entre los estados parcelarios, dispuso inmovilizar las fincas de Alajuela **13831**, **13832** y **158608**, así como el plano catastrado **A-845400-1989**. No obstante, este Tribunal considera que debe revocarse la resolución impugnada de manera parcial, en cuanto a eliminar la medida cautelar impuesta para la finca de Alajuela matrícula **158608** y su respectivo plano catastrado.

Téngase presente que ha quedado claro que respecto a las fincas **13831** y **13832** no hay certeza en cuanto a su individualización en el terreno y ni su ubicación exacta, por lo que por seguridad jurídica deben ser inmovilizadas tal y como se dispuso por parte del Registro de origen de conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario ya analizado, situación que podrá ser resuelta cuando se incorpore a sus asientos registrales un plano catastrado que las describa de forma individual y que permita sin lugar a dudas su ubicación en la materialidad; no así en cuanto a la finca **158608** y el plano que la describe **A-845400-1989**.

Es menester, en este punto del análisis, remitirnos al montaje realizado por la funcionaria María Sánchez Matarrita, remitido mediante oficio DRI-CTE-05-0425-2019 de fecha 10 de diciembre de 2019, que se adjunta a continuación:



Si bien es cierto los planos presentan un traslape entre sí, en el presente caso deben considerarse otros aspectos de índole jurídico a la hora de hacer el análisis respectivo. A saber, la sobreposición detectada resulta esperable y lógica, por cuanto el plano **A-009154-1975**, de acuerdo con la información que consta en este, era para reunir las fincas 8422, 8424, 8425, 13831, 13832, 124733 y 124859, resultando que nunca fue utilizado, y más bien tres de las fincas graficadas en él se reunieron para dar origen a la finca **158608**, mediante el uso del plano catastrado **A-845400-1989**. Para facilitar la comprensión de lo anterior, véase la siguiente figura:



Aunado a lo anterior, debe tenerse claro que no consta en el asiento registral un plano que describa las fincas **13831** y **13832**, y si bien es cierto las mismas están contempladas en el plano catastrado **A-009154-1975**, este nunca fue utilizado, y al no ser incorporado a un asiento registral no surte los efectos correspondientes, y por ende no puede ser, a juicio de este órgano de alzada, opuesto al plano catastrado **A-845400-1989**, que fue debidamente inscrito y surte efectos jurídicos al haberse incorporado al asiento registral de la finca **158608** a la cual incluso dio origen. Bajo esta conceptualización debe traerse a colación lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil que al respecto señala que “... *La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno.*”. Este artículo es conteste con lo que se indicó respecto al plano catastrado **A-009154-1975**, el que no genera ningún efecto al no estar concordado con un asiento registral.

Es claro entonces para este Tribunal que, de acuerdo con la situación fáctica analizada, no resulta procedente la consignación de una medida cautelar sobre el inmueble **158608** y su respectivo plano **A-845400-1989** por cuanto actuar de forma distintiva implicaría desconocer una situación jurídica consolidada frente a una simple expectativa que nunca surtió efecto jurídico alguno.

Asimismo, observa este Tribunal que, en la información de la base de datos del

Registro Inmobiliario, en el apartado de anotaciones, no consta la anotación de advertencia administrativa, en las fincas **13831** y **13832**, por lo que con base en una correcta publicidad registral y seguridad jurídica deberá anotarse esa indicación en el apartado de anotaciones tal y como consta en el apartado de gravámenes.

SEXTO. SOBRE LO QUE DEBE SER RESUELTO. Por las razones expuestas, se declara parcialmente con lugar el recurso de apelación planteado por el señor Guido Alberto Soto Quesada, en su condición de apoderado especial administrativo de las empresas **GANADEROS INDUSTRIALES DE COSTA RICA S.A.**, cédula jurídica 3-101-267667 y **FIDUCIARIA MCF S.A.**, cédula jurídica número 3-101-671778, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:05 horas del 20 de abril de 2020, la que se revoca parcialmente.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones expuestas se declara parcialmente **con lugar**, el recurso de apelación interpuesto por el señor Guido Alberto Soto Quesada, en su condición de apoderado especial administrativo de las empresas: **GANADEROS INDUSTRIALES DE COSTA RICA S.A.**, cédula jurídica 3-101-267667 y **FIDUCIARIA MCF S.A.**, cédula jurídica número 3-101-671778, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las 10:05 horas del 20 de abril de 2020 la que se revoca parcialmente, para que se levante la cautelar de advertencia administrativa e inmovilización en la finca **158608** y plano **A-845400-1989**, y se confirma en cuanto a la medida cautelar de inmovilización en las fincas de la provincia de Alajuela **13831** y **13832**. Asimismo, se ordena a la Dirección del Registro Inmobiliario consignar en el apartado de las fincas de Alajuela matrículas **13831** y **13832** la anotación de advertencia administrativa como en derecho corresponde en aras de una correcta publicidad registral. Sobre lo resuelto en este

caso se da por agotada la vía administrativa, de conformidad con los artículos 25 de la Ley 8039, de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, decreto ejecutivo 35456- J. 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 para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Karen Quesada Bermúdez

Oscar Rodríguez Sánchez

Leonardo Villavicencio Cedeño

Priscilla Loretto Soto Arias

Guadalupe Ortiz Mora

nub/KQB/ORS/LVC/PLSA/GOM

DESCRIPTORES.

EFFECTOS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA REGISTRAL

TE: Inmovilización Registral

Nota De Advertencia Registral

Solicitud De Gestión Administrativa Registral

TG: Gestión Administrativa Registral

TNR: 00.55.72