



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2011-0176-TRA-RI (DC)

Gestión administrativa

María Ángela Quirós Díaz, apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral

Expediente de origen N° 875-2009

VOTO N° 1335-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las once horas quince minutos del veintidós de diciembre de dos mil once.

Recurso de apelación presentado por María Ángela Quirós Díaz, mayor, soltera, secretaria, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos nueve-quinientos setenta y uno, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las diez horas del veinticinco de enero de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante el Registro Inmobiliario en fecha quince de diciembre de dos mil nueve, la señora Quirós Díaz solicita se elimine la modificación del plano SJ-63215-2000, el cual elimina la servidumbre de paso que necesita para ingresar a su propiedad.

SEGUNDO. Que mediante resolución de las ocho horas diez minutos del veintiocho de enero de dos mil diez, y para dar publicidad registral a la gestión administrativa, se ordenó consignar advertencia administrativa en los planos catastrados SJ-632915-2000, SJ-370666-1996, SJ-668094-2000 y SJ-1351725-2009.



TERCERO. Que por resolución de las diez horas del veinticinco de enero de dos mil once, el Registro Inmobiliario ordenó el levantamiento de la nota de advertencia administrativa consignada en los planos dichos y el archivo del expediente.

CUARTO. Que 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 a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado de doce de mayo de dos mil diez a doce de julio de dos mil once.

Redacta el Juez Mora Cordero, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. EN CUANTO A LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal acoge como suyos los hechos tenidos por probados en la resolución venida en alzada, indicando que el sustento probatorio de punto 2) se encuentra de folios 17 a 20 del expediente.

SEGUNDO. EN CUANTO A LOS HECHOS NO PROBADOS No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LOS AGRAVIOS DEL APELANTE. En el caso que nos ocupa, tenemos que el Registro Inmobiliario, por no encontrar error cometido en sede registral, resuelve levantar la nota de advertencia administrativa. Por su parte la apelante expresa como agravios que por la modificación del plano original por parte de su hermano se impide la entrada a su fundo enclavado.



CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. Revisado el presente asunto, debe este Tribunal confirmar lo resuelto por el **a quo**. La gestión administrativa contenida en los artículos 21 a 30 del Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J (en adelante, Reglamento), es el procedimiento por el cual, de oficio o a instancia de parte interesada, se investiga sobre la posible existencia de una inexactitud en los asientos de registro, previendo los medios para corregirla en la propia sede administrativa cuando esto sea posible. Siendo que las inexactitudes se conceptúan como de origen registral o extrarregistral, según tengan su origen en el proceso de calificación e inscripción de los documentos sometidos al Registro o lo tengan fuera del ámbito registral, artículos 14 a 16 del Reglamento, tan solo las de origen registral son las que pueden ser subsanadas por el propio Registro, siempre y cuando la corrección no afecte a terceros y pueda ser, efectivamente, corregida, artículo 18 del Reglamento. Entonces, la gestión administrativa surge como el procedimiento cuya finalidad será dilucidar si la inexactitud es susceptible de ser corregida por la propia Administración, o si más bien es necesaria la actuación de todas las partes interesadas para que con su anuencia se realicen las correcciones, y de no existir ésta o ser improcedente la corrección, se decreta la inmovilización del asiento registral, artículo 21 del Reglamento.

Entonces, y habiéndose llevado a cabo por parte del Registro Inmobiliario la correspondiente gestión administrativa, se ha concluido que la situación planteada por la gestionante, que indica que el plano SJ-632915-2000 modifica al SJ-668094-2000 en su perjuicio, es imposible, ya que el plano SJ-632915-2000 es anterior al SJ-668094-2000, por lo tanto, es imposible que el primero haya modificado al segundo, porque cuando el primero se catastró, el segundo aún no había nacido a la vida jurídica. Así, toda la documentación que ha llegado al Registro Inmobiliario para su registro, referida a planos atinentes a la zona geográfica en cuestión, ha cumplido a cabalidad con el marco de calificación registral atinente, y por lo tanto, no se denota la comisión de error alguno en esta sede que imponga el decreto de una inmovilización, y por el contrario lo que ha de resolverse de acuerdo al Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, Decreto Ejecutivo N° 35509-J, artículo 25 párrafo segundo, es la



cancelación de la nota de advertencia administrativa. Por ello, todo lo referente a la situación en el terreno acerca de la servidumbre de paso y su posible quebrantamiento ha de ser conocido por las Autoridades Judiciales competentes, y si de la resolución emitida en dicha Sede se deriva una obligación de enmienda o corrección de los asientos registrales, entonces la Administración acatará lo que válidamente se ordene en sentencia firme, pero, mientras tanto, no puede mantenerse la advertencia administrativa ni se puede decretar una inmovilización, por no encuadrar el caso bajo estudio en los supuestos de la aplicación de tales medidas cautelares administrativo-registrales.

Por todo lo anteriormente considerado, lo procedente es declarar sin lugar el recurso de apelación planteado, confirmándose la resolución venida en alzada.

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, N° 8039, y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Conforme a las consideraciones expuestas, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por María Ángela Quirós Díaz, mayor, soltera, secretaria, vecina de San José, titular de la cédula de identidad número uno-trescientos nueve-quinientos setenta y uno, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las diez horas del veinticinco de enero de dos mil once, la cual se confirma, debiendo levantarse la advertencia administrativa sobre los planos catastrados SJ-632915-2000, SJ-370666-1996, SJ-668094-2000 y SJ-1351725-2009. 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 para lo de su cargo. **NOTÍFIQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR:00.55.53

CATASTRO NACIONAL

TE: OBJETO DEL CATASTRO

PLANO CATASTRADO

TG: ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL

TNR: 00.58.55