

RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente N° 2007-0305-TRA-CN-1040-11

Gestión administrativa

Municipalidad de Liberia, apelante

Registro Inmobiliario (expediente de origen N° 02-22-10-2007-CATASTRO)

Planos

VOTO N° 1345-2012

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las catorce horas cinco minutos del veintinueve de noviembre de dos mil doce.

Recurso de apelación presentado por el señor Luis Gerardo Castañeda Díaz, mayor, casado, profesor, vecino de Guanacaste, titular de la cédula de identidad número nueve-cero treinta y tres-seiscientos ochenta y uno, en su condición de Alcalde de la Municipalidad de Liberia, titular de la cédula de persona jurídica número tres-cero catorce-cero cuarenta y dos mil ciento seis veinticuatro, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del dieciocho de octubre de dos mil once.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado ante la otrora Dirección del Catastro Nacional en fecha veinticinco de setiembre de dos mil siete, los señores Carlos Luis Marín Muñoz, Alcalde, Adriana Chavarría Machado, funcionaria de Servicios Jurídicos, y Alejandro J. Campos Bogantes, Jefe del Departamento de Catastro y Bienes Inmuebles, todos actuando en representación y por la Municipalidad de Liberia, solicitan la cancelación de los planos catastrados bajo los números G-1171311-2007 y G-1190976-2007.

SEGUNDO. Que por resolución de las ocho horas del veintinueve de julio de dos mil ocho la

Dirección del Catastro Nacional procede a consignar nota de advertencia administrativa sobre los planos G-3432-1972, G-3427-1972, G-623106-1986 y G-1190976-2007; y por resolución de las siete horas cuarenta minutos del veintiséis de mayo de dos mil nueve otorgó audiencia a terceros interesados.

TERCERO. Que mediante resolución de las catorce horas del dieciocho de octubre de dos mil once el Registro Inmobiliario dictó resolución final en el presente asunto, ordenando levantar la advertencia administrativa sobre el plano G-3432-1972, e inmovilizando los planos catastrados G-623106-1986, G-3427-1972, G-1190976-2007 y las fincas de Guanacaste folio real número 5-56577-000 y 5-30878-000.

CUARTO. Que por escrito presentado en fecha dos de noviembre de dos mil once ante el Registro Inmobiliario, la representación de la Municipalidad de Liberia apela la resolución final antes indicada.

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

Redacta la Juez Ureña Boza, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los hechos tenidos como probados por el Registro Inmobiliario..

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. SOBRE EL FONDO. SOBRE LA RESOLUCION APELADA Y LO ALEGADO POR EL APELANTE. El Registro Inmobiliario, al determinar mediante pericia el traslape de los planos G-623106-1986, G-3427-1972 y G-1190976-2007, inexactitud registral de asientos proveniente de la actividad calificadora de la Administración, procede a inmovilizarlos, consecuentemente, también se inmovilizan las fincas de Guanacaste 5-5677 y 5-30878 por estar descritas en dichos documentos. Por su parte la Municipalidad apelante argumenta que no solamente ha de aplicarse al caso bajo estudio el Código Civil, sino que también ha de actuarse a la luz de la normativa que rige a la Administración, la cual permite la anulación de los planos en vía administrativa, según lo explicado en el Dictámen 054-2002 de la Procuraduría General de la República, lo cual concuerda con los artículos 472 y 462 del Código Civil.

CUARTO. SOBRE EL CASO CONCRETO. La presente gestión administrativa se inicia en virtud de lo informado por la representación de la Municipalidad de Liberia, en relación con el traslape de los planos G-1171311-2007 y G-1190976-2007 con la finca 5-56577-000 perteneciente a dicho Gobierno Local, en razón de lo cual se solicita al Catastro Nacional sean cancelados. Realizado un montaje de planos por parte del Ingeniero Víctor Valverde Arias en fecha dieciséis de octubre de dos mil siete, se verifica un traslape de los planos G-3432-1973, G-3427-1972, G-623106-1986, G-1171311-2007 y G-1190976-2007; siendo que al momento del dictado de la resolución final, ya se había cancelado el plano G-1171311-2007 por lo que se resolvió así el tema de su traslape con el plano G-3432-1972; subsistiendo el traslape de los planos G-623106-1986, G-3427-1972 y G-1190976-2007, lo que genera su inmovilización así como la de las fincas en ellos descritas, sin que se acoja la solicitud de cancelación en vía administrativa por impedirlo lo estipulado por el artículo 474 del Código Civil, solución adversada por el apelante el cual considera si puede realizarse la cancelación solicitada.

De todo lo anterior concluye este Tribunal que, efectivamente, se ha producido un traslape de planos catastrados, inexactitud proveniente de la calificación registral. Si bien es cierto el Registro Inmobiliario reconoció la existencia de esta inexactitud de sus asientos, lo cierto es que por medio de estos planos ya se han constituido derechos, y por ello, de acuerdo a los principios de publicidad registral y de división de poderes, la nulidad de esta inscripción sólo puede ser declarada por la sede jurisdiccional competente, lo cual ha sido largamente mantenido por la jurisprudencia de este Tribunal.

El apelante trae a colación el Dictamen C-054-2002 emitido por la Procuraduría General de la República fechado veinticinco de febrero de dos mil dos, solicitado por la Dirección del Registro Nacional, el cual diserta sobre, entre otras cosas, la posibilidad de autotutela de la Administración por la vía de la anulación de sus actos propios. Este dictamen no concluye, como lo pretende hacer ver el apelante, que la Administración Registral puede anular **motu proprio** un asiento de registro, sino que, a su final, expresa:

“Todo lo anterior nos lleva a afirmar que, si bien, en principio, y desde el punto de vista del Derecho Administrativo, con fundamento en lo dispuesto en el dictamen C-128-00 de 24 de junio de 1994 y en la Ley General de la Administración Pública, es posible aplicar la teoría de las nulidades a las inscripciones registrales en tanto se consideren actos administrativos, de otra parte, como la regulación básica de esta materia se encuentra en el Código Civil, normativa de carácter privado, se provoca una grave confusión en cuanto a la naturaleza y procedimientos aplicables en esta materia.

Este aspecto no debe ser obviado, porque serán precisamente, los Tribunales de Justicia (inclusive cuando actúan como tribunal administrativo conociendo en jerarquía impropia) los que tengan finalmente la palabra en el tema”.

Queda entonces a cargo de la administración activa el determinar, a la luz de la reciente jurisprudencia administrativa antes transcrita de manera íntegra, cuál de los

procedimientos hasta aquí enunciados es el que procede utilizar en el presente caso,
(...)” (subrayados nuestros).

Como vemos, no se concluye que a nivel registral puedan anularse los asientos inscritos, sino más bien que el conflicto entre la posible aplicación de la teoría administrativista versus lo establecido por el Código Civil ha de ser dirimido o por los Tribunales de Justicia o por el superior jerárquico impropio del Registro, o sea este Tribunal. Y precisamente es que, a nivel de Administración Registral, se ha considerado claramente que el marco normativo que regula al acto de registro, sin desconocerle su carácter administrativo, se encuentra regulado de una forma muy especial en el Código Civil, Título Séptimo de su Libro Segundo. La primera de estas regulaciones la encontramos en la parte inicial del artículo 456, que indica: “*La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley.*”. Entonces, tenemos que el hecho de ser registrado un cierto acto que resulte a la postre ser nulo no le convalida. Respecto de la doble inmatriculación de fincas, la Enciclopedia Jurídica, que puede ser consultada en www.encyclopedia-jurídica.biz14.com, nos explica:

“...La doble inmatriculación de fincas constituye un estado irregular que ocasionalmente puede producirse en el Registro de la Propiedad y que consiste en que una misma finca o parte de ella consten inmatriculadas dos o más veces en hojas, folios o registros particulares diferentes dentro de un mismo ayuntamiento o sección del propio Registro, según la acertada definición que nos dio de ella LA RICA. Igualmente es este sentido dice DÍEZ-PICAZO que la doble inmatriculación es el hecho de que una misma finca se encuentre inmatriculada en dos folios independientes uno de otro, o cuando dos fincas son absolutamente idénticas entre sí, aunque sus respectivas descripciones estén hechas de una manera distinta. También puede haber doble inmatriculación si una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta con respecto a otras.”

Si partimos de la base de la existencia de un Catastro en el que la descripción de la finca se ha hecho al margen de la institución registral, evidentemente puede darse alguno de estos casos de doble inmatriculación, pues la falta de la concordancia entre la descripción del catastro y los medios con que se identifican los inmuebles a través de las escrituras públicas, puede provocar este hecho de difícil solución. Uno de los autores citados considera que no solamente es la falta de concordancia entre Catastro y Registro la que puede dar lugar a la existencia de una inscripción doble, sino a que los medios de inmatriculación son bastante sencillos, puesto que carecen del soporte catastral y no tienen una constatación material la finca más que a través de la descripción que de ella se hace en el instrumento público...”(suplida la negrita)

De lo anterior, resulta evidente que el caso bajo análisis se ajusta a uno de los supuestos de la doble inmatriculación, pues las fincas de la presente gestión corresponden registralmente a las matrículas 5-565777-000 y 5-30878-000, no obstante en la materialidad del terreno corresponden a una misma porción, ya que los planos que las describen física y matemáticamente se encuentran traslapados. Dicha inexactitud en la publicidad de los asientos registrales y catastrales resulta nociva para la seguridad jurídica que dichas inscripciones pretenden proteger, dado lo cual, lo procedente es su inmovilización, siendo que efectivamente la competencia material del procedimiento de gestión administrativa, se encuentra limitada a corregir los errores ocasionados por el mismo Registro siempre y cuando esa corrección no afecte bienes o derechos inscritos a favor de terceros. No obstante, en este caso, el plano que solicita cancelar la Municipalidad gestionante, constituye un asiento catastral que no puede ser anulado o cancelado a solicitud de parte que no está debidamente legitimada para ello, en razón de lo cual la actuación del Registro Inmobiliario debe restringirse a la inmovilización de los respectivos asientos catastrales e inmobiliarios afectados, como en efecto se dispuso.

Con vista del cuadro fáctico determinado, no resultan de recibo en esta Instancia los alegatos del apelante, pues, a pesar de las inconsistencias encontradas, ni la Autoridad Registral ni este Tribunal de Alzada son competentes para declarar un mejor derecho de propiedad, ni para decretar la nulidad de los asientos registrales y catastrales. Al respecto debe recordarse que los asientos registrales y catastrales, se encuentran revestidos de la fe pública registral y por ello su contenido resulta incontrovertible en sede administrativa, siendo la sede jurisdiccional la única con competencia para anularlos, de conformidad con el artículo 472, inciso 2 del Código Civil: “*Artículo 472. Podrá pedirse y deberá ordenarse cancelación total: (...), 2.- Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción.*”, en concordancia con el artículo 32 de la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, que confiere a los asientos registrales (y entiéndase también los asientos catastrales) el carácter de documentos públicos, así como los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil, y en este sentido los asientos catastrales que se ordena inmovilizar ya produjeron modificaciones en los asientos registrales y por ello es que únicamente pueden ser anulados o modificados por la sede judicial o a solicitud de las partes interesadas, previa subsanación de las inconsistencias detectadas.

Dadas las anteriores consideraciones y siendo que los agravios sostenidos por la apelante no resultan de recibo, no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por la entonces Dirección del Catastro Nacional, en razón de lo que, con las indicaciones expresadas por esta Autoridad en el párrafo precedente, debe confirmarse la resolución recurrida.

QUINTA. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VIA 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 Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por Luis Gerardo Castañeda Díaz en representación de la Municipalidad de Liberia, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario a las catorce horas del dieciocho de octubre de dos mil once, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suarez Baltodano

Roberto Arguedas Pérez

Katty Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora